

WÓJT GMINY CZOSNÓW

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

tekst jednolity



*Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXXVII/380/2014
Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014r.
w sprawie uchwalenia zmiany
Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów,
uchwalonego Uchwałą nr XVII/161/2012
Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r.*

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XV/79/2025
RADY GMINY CZOSNÓW Z DNIA 25 MARCA 2025 r.**

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY, S.A.
BAAU Architektura Urbanistyka Sp. z o.o.

2
SPIS TREŚCI

WSTĘP	5
1. Cel opracowania	6
2. Obszar opracowania	7
3. Materiały wejściowe	7
4. Zakres opracowania	8
5. Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów z 2002 r.	8
<i>5a. Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów z 2012 r. dla 4 terenów objętych zmianą studium na podstawie uchwały Nr XXIII/249/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 28.12.2012r. i uchwały Nr XXIII/256/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 6.02.2013r.</i>	<i>9</i>
<i>5b. Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów z 2014 r. dla działek objętych zmianą studium na podstawie uchwały Nr XXIX/256/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2020r.</i>	<i>10</i>
6. Analiza wniosków i postulatów Władz Gminy, mieszkańców oraz Instytucji	10
<i>6a. Analiza wniosków złożonych do zmiany studium na podstawie uchwały Nr XXIII/249/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 28.12.2012r. i uchwały Nr XXIII/256/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 6.02.2013r.</i>	<i>12</i>
<i>6b. Analiza wniosków złożonych do zmiany studium na podstawie uchwały Nr XXIX/256/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2020r.</i>	<i>13</i>
7. Położenie gminy w układzie powiązań zewnętrznych - schemat na końcu cz.I	14
CZĘŚĆ I.	16
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	16
1. Uwarunkowania zewnętrzne	16
1.1. Uwarunkowania wynikające z „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju” ...	16
1.2. Uwarunkowania wynikające ze „Strategii rozwoju województwa mazowieckiego”	17
1.3. Uwarunkowania wynikające z „Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego”	18
1.4. Uwarunkowania wynikające ze „Strategii rozwoju powiatu nowodworskiego”	20
2. Uwarunkowania wewnętrzne wynikające z gminnych dokumentów planistycznych i strategicznych	21
2.1. Strategia zrównoważonego rozwoju Gminy Czosnów do 2020 roku.	21
2.2. Program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami na lata 2004-2011.	21
3. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów	21
3.1. Bilans terenów w gminie Czosnów	28
3.1.1. Analizy demograficzne	28
3.1.2. Analizy społeczno-ekonomiczne	29
3.1.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę	30
3.1.4. Uśrednienie obliczeń powierzchni użytkowej wynikających z analiz demograficznych i analiz społecznych	30
3.1.5. Chłonność terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w podziale na funkcje zabudowy w gminie Czosnów w powierzchni użytkowej w m ²	31
3.1.6. Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę	32
3.1.7. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą chłonności o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w	

granicach jednostki osadniczej i chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.....	35
3.1.8. Możliwości finansowania infrastruktury technicznej	35
3.1.9 Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych związane z realizacją nowej zabudowy	36
4. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	36
5. Stan środowiska przyrodniczego	36
5.1 Charakterystyka warunków przyrodniczych.....	36
5.2. Zasoby przyrodnicze, walory krajobrazowe i stan ochrony prawnej.....	43
5.3. Zanieczyszczenia środowiska. Uciążliwości	47
5.4. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej	50
5.5. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej	52
5.6. Struktura przyrodnicza obszaru opracowania, korytarze ekologiczne	52
6. Stan dziedzictwa kulturowego	53
7. Warunki i jakość życia mieszkańców	56
8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	63
9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Czosnów	64
10. Stan prawny gruntów	65
11. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych	65
12. Udokumentowane złoża kopalin i zasoby wód podziemnych	65
13. Stan systemu komunikacji	65
14. Stan systemów infrastruktury technicznej	66
15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	68
16. Pozostałe ustalenia	68
17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy	69
CZĘŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	71
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów	71
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów	73
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów	82
3.1. Obszary i obiekty prawnie chronione.....	82
3.2. Ochrona lokalnych wartości przyrodniczych.....	86
3.3. Ochrona przeciwpowodziowa	87
3.4. Ochrona przed uciążliwościami	87
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	88
5. Kierunki rozwoju systemu komunikacji	89
5.1. Rozwój układu komunikacyjnego -ponadlokalnego.....	89
5.2. Rozwój lokalnego układu drogowego	90
5.3. Komunikacja zbiorowa	91
5.4. Parkowanie pojazdów	91
5.5. Ruch rowerowy	92
6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	92
6.1. Gospodarka wodno – ściekowa	92
6.2. Systemy energetyczne.....	93
6.3. Usuwanie odpadów.....	95
7. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	96
8. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	97
9. Obszary zamierzonego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	97
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	98

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi	99
12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	99
13. Pozostałe ustalenia	99
CZĘŚĆ III. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	
.....	100

WSTĘP

Podstawa opracowania

Zleceniodawca: Wójt gminy Czosnów (uchwała Nr 51/IX/07 Rady Gminy Czosnów z dnia 27.07.2007r. o przystąpieniu do sporządzania studium).

Wykonawca: Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A.

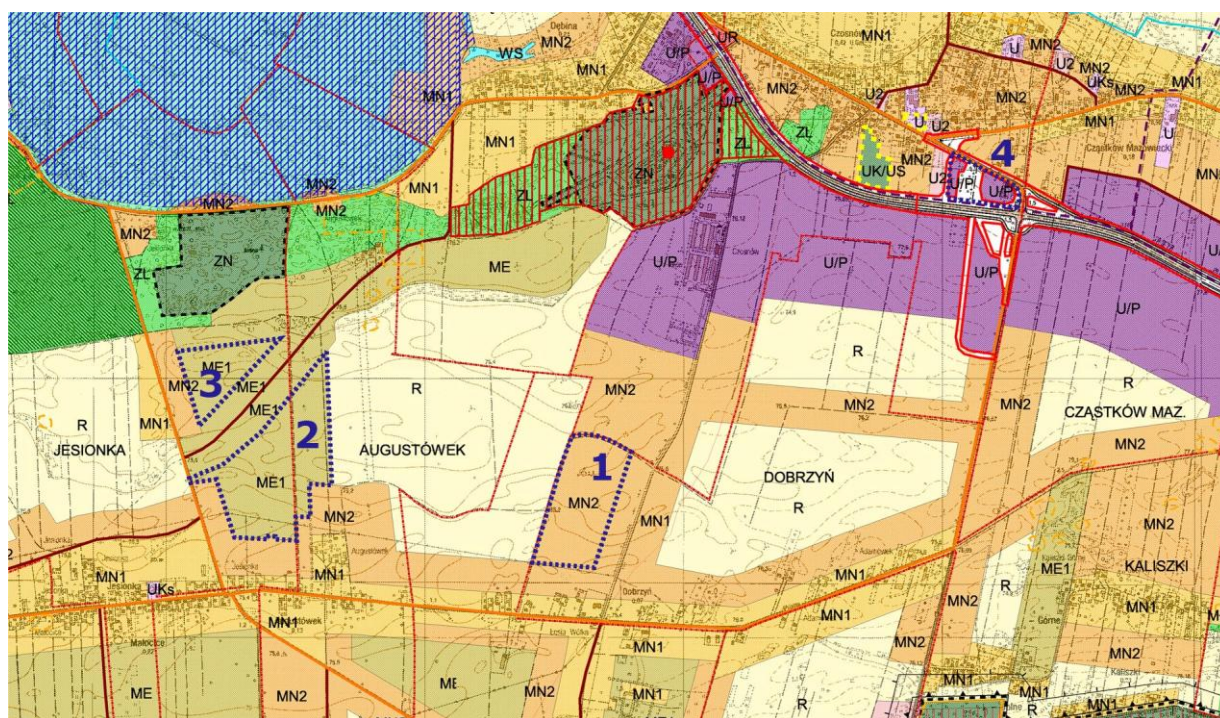
W celu weryfikacji ustaleń studium uchwalonego Uchwałą nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r. podjęto decyzję o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium dla czterech terenów w miejscowościach: Dobrzyń, Jesionka, Augustówek i Czosnów.

Podstawą opracowania zmiany studium jest uchwała Nr XXIII/249/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 28.12.2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów i uchwała Nr XXIII/256/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 6.02.2013r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów

Zleceniodawca: Wójt gminy Czosnów

Wykonawca: BAAU Architektura Urbanistyka Sp. z o.o.

Zgodnie z wymaganiami określonymi w §8 Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233), zmiana studium została opracowana w formie ujednoliconej. Granicę terenów objętych zmianą oznaczono w części graficznej studium. Zmiany wprowadzone w części tekstowej studium wyróżniono poprzez zastosowanie innego typu czcionki.



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów sporządzono w oparciu o uchwałę Nr XXIX/256/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów obejmującego działki nr ew. 327/6, 327/7, 327/10 i 327/11, obręb Pieńków.

Zmian dokonano w obrębie granic wyznaczonych ww. uchwałą, dla wszystkich treści, w części tekstowej i graficznej, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestały być aktualne, na podstawie art. 9, ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). W części tekstowej studium nie ulega zmianie za wyjątkiem podstawy prawnej, aktualizacji nadrzędnych aktów prawnych oraz uzupełnienia studium o bilans, o którym mowa w art. 10, ust. 5, ww. ustawy. W części graficznej studium na rysunkach „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” oraz „Obszary przeznaczone do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” wprowadzono projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W tekście studium wprowadzone zmiany zostały zaznaczone czcionką koloru ciemnoniebieskiego, a usunięte fragmenty treści zaznaczono kursywą w nawiasach prostokątnych [...].

ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM

zatwierdzonego

Uchwałą Nr XV/79/2025 z dnia 25 marca 2025 r.

Rady Gminy Czosnów

opracowanie:

GM PROJEKT GRZEGORZ MALINOWSKI

UL. WĄSKA 32/2, 07-200 WYSZKÓW

Zespół autorski w składzie:

- główny projektant - mgr inż. arch. Marianna Malinowska
- projektant i specjalista ds. ochrony środowiska - mgr inż. Grzegorz Malinowski

1. Cel opracowania

Opracowanie sporządzone zgodnie Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. ma na celu określenie polityki przestrzennej na obszarze gminy Czosnów na tle uwarunkowań określonych w art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikających w szczególności ze stanu środowiska przyrodniczego i dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem przedsięwzięć i rozwiązań opartych na potencjale własnym Gminy oraz zamierzeń rządowych określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju a także ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Biorąc pod uwagę walory ekonomiczne przestrzeni gminy, presję urbanizacyjną od strony Warszawy, położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, ochronę walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, poprawę warunków życia ludności jak również wymagania ładu przestrzennego, "Studium" określa najkorzystniejsze kierunki przeobrażeń i rozwoju przestrzennego Gminy ze wskazaniem obszarów, dla których potrzeby realizacji w/w celów uzasadniają sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą z 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko do studium sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Celem opracowania zmiany studium na podstawie uchwały Nr XXIII/249/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 28.12.2012r. i uchwały Nr XXIII/256/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 6.02.2013r. jest wprowadzenie zmian w zakresie struktury funkcjonalnej obszarów położonych w miejscowościach: Dobrzyń, Jesionka, Augustówek i Czosnów. Zmiany te nie mają wpływu na nadrzędne cele studium, przyjętego dla całego obszaru gminy.

Celem sporządzenia studium w oparciu o uchwałę Nr XXIX/256/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów obejmującego działki nr ew. 327/6, 327/7, 327/10 i 327/11, obręb Pieńków jest wprowadzenie „punktowych” zmian w strukturze funkcjonalnej dotyczących ww. działek (obszar opracowania pozostał w zgodności z granicami wyznaczonymi uchwałą intencyjną, jednakże w trakcie procedury planistycznej w wyniku podziału dz. ew. nr 327/6 powstały działki ew. nr 327/13 i 327/12). Powyższe zmiany, z uwagi na ich niewielki zakres, nie rzutujący na ustalenia polityki przestrzennej w skali gminy, nie wymagają ustalenia nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów. Dla wprowadzanych terenów będą obowiązywały istniejące zapisy studium.

2. Obszar opracowania

Opracowanie obejmuje teren gminy Czosnów w jej granicach administracyjnych.

Gmina Czosnów jest gminą wiejską, leżącą w powiecie nowodworskim należącym do woj. mazowieckiego. Siedzibą władz powiatowych jest miasto Nowy Dwór Mazowiecki. Odległość od centrum Czosnowa do centrum stolicy wynosi ok. 30 km, odległość do Nowego Dworu Mazowieckiego wynosi ok. 6 km.

Gmina Czosnów usytuowana jest pomiędzy rzeką Wisłą i Kampinoskim Parkiem Narodowym. Jest jedną z 8 gmin, które tworzą obszar Kampinoskiego Parku Narodowego. Obejmuje 36 sołectw.

Liczba ludności gminy wg danych GUS (2010 r.) wynosi 9236 osoby (co stanowi 11,2% liczby ludności powiatu). Szacuje się, że w gminie zamieszkuje ok. 11 tys. osób. Powierzchnia gminy wynosi 128,34 km².

Obszar opracowania zmiany studium na podstawie uchwały Nr XXIII/249/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 28.12.2012r. i uchwały Nr XXIII/256/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 6.02.2013r. obejmuje 4 tereny, położone w miejscowościach: Dobrzyń (ok. 12,1 ha), Jesionka (ok. 11,6 ha), Augustówek (ok. 6 ha) i Czosnów (ok. 3,4 ha).

Granice tych terenów oznaczono na załącznikach graficznych do studium.

Obszar opracowania studium na podstawie uchwały Nr XXIX/256/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2020r. obejmuje działki położone w miejscowości Pieńków, o łącznej powierzchni ok. 0,41 ha.

3. Materiały wejściowe

A. Podkłady mapowe:

Studium wykonane jest na mapie udostępnionej z CODGiK w Warszawie w skali 1:10000, również w wersji elektronicznej (mapy topograficzne w skali 1:10000 -20 sekcji), zeskanowane i skalibrowane do układu współrzędnych geodezyjnych „1965” i przystosowane do odczytu w programie Arc View).

B. Pozostałe materiały:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów Spółka z o.o. „Teren”, Łódź 2002r.
2. Strategia rozwoju gminy, Spółka z o.o. „Teren”, Łódź 2002r.
3. Strategia rozwoju powiatu nowodworskiego, 2002r.

4. Plan rozwoju lokalnego powiatu nowodworskiego na lata 2007-2013.
5. Program ochrony środowiska dla powiatu nowodworskiego na lata 2008-2011-aktualizacja.
6. Plan gospodarki odpadami dla powiatu nowodworskiego na lata 2008-2011.
7. Dane GUS.
8. Wnioski do studium instytucji i organów opiniujących.
9. Wnioski indywidualne do studium.
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów z 2003r. - tekst wraz z rysunkiem planu w skali 1:5000 i 1:10000, Dz. Urz. Woj. Maz. nr 32 z 17.02.2004 r.
11. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla rejonu drogi krajowej Nr 7 – część I z 2002 r.- tekst wraz z rysunkiem planu w skali 1:5000, Dz. Urz. Woj. Maz. nr 161 z 20.06.2002 r.
12. Zarządzenia Ministra Środowiska Nr 6 z dnia 28 stycznia 2008r. i Nr 14 z dnia 15 stycznia 2009r. – w sprawie zadań ochronnych dla Kampinoskiego Parku Narodowego,
13. Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej dla gminy Czosnów, RZGW 2006r.
14. Decyzje o pozwoleniu na budowę z lat 2003-2010.
15. Plany urządzania lasów.
16. Program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami na lata 2004-2011, dla gminy Czosnów, 2004r., Cz. II – Plan gospodarki odpadami dla gminy Czosnów, 2005r.
17. Strategia zrównoważonego rozwoju gminy Czosnów do 2020r., 2007r.
18. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Czosnów, 2008r.
19. *Program Ochrony Środowiska dla gminy Czosnów na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018 (aktualizacja)*
20. *Plan Gospodarki Odpadami dla gminy Czosnów na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018 (aktualizacja)*
21. Program ochrony środowiska dla Województwa Mazowieckiego do 2030 roku;
22. Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Czosnów na lata 2022-2027;
23. Strategii Rozwoju Gminy Czosnów na lata 2015-2025;
24. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego,
25. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+.

Do sporządzenia studium niezbędne będą też:

1. Mapa glebowo-rolnicza w skali 1:5000.
2. Zasięg terenów zmeliorowanych w gminie Czosnów.
3. Wydane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla gminy Czosnów.

Materiały te będą pozyskane w Urzędzie Gminy w trakcie prac nad studium.

4. Zakres opracowania

Opracowanie zawiera:

- część tekstową Studium stanowiącą zał.nr 1 do uchwały,
 - część graficzną Studium:
- zał.nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego, rysunek wykonany na aktualnej mapie topograficznej, rysunek w skali 1:10000,
- zał.nr 3 - Obszary przeznaczone do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, rysunek wykonany na aktualnej mapie topograficznej, rysunek w skali 1:20000.

5. Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów z 2002 r.

Obowiązujące Studium uchwalone zostało uchwałą nr 14/III/02 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 grudnia 2002 r. Sporządzone zostało w czasie obowiązywania poprzedniej ustawy z 1994

r. o zagospodarowaniu przestrzennym regulującej kwestie planowania przestrzennego. Siłą rzeczy nie mogło więc spełniać wszystkich wymogów aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Obowiązujący dokument Studium z 2002r. nie może już dobrze pełnić swoich funkcji wobec aktualnie i w przyszłości sporządzanych planów. Studium, jak dotychczas, nie jest aktem prawa miejscowego. Studium z 2002 r. nie precyzuje obszarów inwestycji celu publicznego i nie wyłącza z planowania miejscowego obszarów zamkniętych na mocy odrębnych przepisów prawnych. Nie porządkuje też istotnych dla planowania miejscowego informacji zgodnie z obecnymi wymaganiami ustawowymi (m.in. zmienione przepisy ustaw: prawo ochrony środowiska, prawo wodne, o ochronie przyrody, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami , nowe przepisy: ustawa z 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, która wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, ustawa o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych z 2010 r. i in.). Na terenie gminy wyznaczono też kilka obszarów europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000.

Łącznie z rozbieżnościami merytorycznymi, o których wyżej mowa, dostosowanie formalne do obowiązującego obecnie systemu planistycznego wymaga zasadniczych zmian treści i formy zapisu Studium z 2002 r.

W analizowanym studium przyjęto następujące założenia:

1. Osią osadniczego układu gminy przebiegającą równoleżnikowo pozostaje droga krajowa nr.7 biegnąca równolegle do Wisły, modernizacja całego odcinka drogi do parametrów drogi ekspresowej.
2. Tworzenie strefy aktywności gospodarczej po obu stronach w/w drogi.
3. Dążenie do uporządkowania procesów lokalizacyjnych związanych z zabudową osiedleńczą w oparciu o istniejący układ drogowy.
4. Rozbudowa ośrodka administracyjno-usługowego gminy we wsi gminnej Czosnów.
5. Koncentracje zabudowy mieszkaniowej i wypoczynkowej różnego typu, wykorzystujące ciekawe walory krajobrazowe gminy.
6. Wykształcenie ośrodków sportowo-rekreacyjnych i wypoczynkowych – w tym przywodnych.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania gospodarczo-rozwojowe ostatnich lat w opracowywanym studium należy przyjąć rozwiązania docelowe, zapewniające znaczną stabilność i długą aktualność studium:

- uwzględnić w polityce przestrzennej obszary Natura 2000 i inne chronione różnymi formami ochrony przyrody,
- uwzględnić aktualne opracowania komunikacyjne i infrastrukturalne,
- przeznaczyć na zabudowę mieszkaniową /zgodnie z wnioskami właścicieli gruntów/ tereny nieprzydatne rolniczo,
- wyznaczyć ośrodki usługowe i obszary przestrzeni publicznej,
- wyznaczyć obszary do objęcia planami miejscowymi /lub ich zmianami/ i przyjąć wieloletni program sporządzania planów miejscowych, skorelowany z wieloletnim planem inwestycyjnym oraz zaktualizowaną strategią rozwoju gminy.

5a. Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów z 2012 r. dla 4 terenów objętych zmianą studium na podstawie uchwały Nr XXIII/249/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 28.12.2012r. i uchwały Nr XXIII/256/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 6.02.2013r.

Obowiązujące studium, uchwalone Uchwałą nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r., w Części II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego, określało dla 4 obszarów objętych zmianą następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

- dla obszarów położonych w miejscowościach Dobrzyń, Jesionka i Augustówek - tereny rolne (R),

- dla obszaru położonego w miejscowości Czosnów - tereny mieszkaniowe jednorodzinne (MN2).
Do zmian obowiązującego studium, przystąpiono na wniosek właścicieli i mieszkańców poszczególnych obszarów, zainteresowanych innym, niż określono w studium, sposobem zagospodarowania terenów.

W przypadku terenów w miejscowościach Dobrzyń, Jesionka i Augustówek zainteresowanie to dotyczy przekształcenia na tereny budowlane terenów rolnych, sąsiadujących bezpośrednio z terenami przeznaczonymi już w studium pod zabudowę mieszkaniową. Stosując zasadę kontynuacji funkcji, zwiększenie zasięgu terenów mieszkaniowych jest możliwe. Tym bardziej, że są to tereny o korzystnych dla budownictwa warunkach gruntowych. Położenie w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i w otulinie KPN nie stanowi w tym przypadku ograniczeń dla rozwoju ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej.

Obszar zmiany studium w miejscowości Czosnów dotyczy rejonu węzła „Czosnów” w ciągu drogi krajowej nr 7, przewidzianej do modernizacji. Rozwiązania przyjęte w studium, tj. przeznaczenie terenów w bezpośrednim rejonie węzła pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie do końca odpowiadają tego rodzaju lokalizacji. Uciążliwości związane z sąsiedztwem trasy ekspresowej predestynują te tereny do rozwoju funkcji usługowej, a nie: mieszkaniowej. Z tego też względu zmiana studium prowadząca do eliminacji funkcji mieszkaniowej z rejonu węzła jest zasadna. Dodatkowo korekty wymaga zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę w rejonie węzła – w nawiązaniu do najnowszych rozwiązań projektowych dotyczących trasy S7 i węzła „Czosnów”.

W zakresie innych ustaleń, nie związanych ze strukturą funkcjonalną obszarów, studium nie wymaga zasadniczo zmian.

Konieczność aktualizacji treści studium może się jednak wiązać ze zmianą obowiązujących przepisów lub dokumentów strategicznych. Z uwagi jednak na fakt, że zmiana studium ma charakter miejscowy i dotyczy niewielkiego fragmentu gminy, szersze ujęcie tych zmian, w kontekście całej gminy, nie jest możliwe.

5b. Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów z 2014 r. dla działek objętych zmianą studium na podstawie uchwały Nr XXIX/256/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2020r.

W studium uchwalonym Uchwałą nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 roku, obszary, dla których przeprowadzono niniejszą zmianę wyznaczone zostały pod tereny rolne (R). Do sporządzenia studium przystąpiono na wnioski właścicieli przedmiotowych działek oraz w związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 lipca 2017 roku Sygn. akt IV SA/Wa 1079/17, w którym Sąd nakazał gminie zmianę przeznaczenia terenów we wsi Pieńków z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Proponowane zmiany przeznaczenia stanowią poszerzenie istniejących funkcji inwestycyjnych danych terenów. Wprowadzenie wnioskowanych zmian nie będzie kolidowało z istniejącym i projektowanym w studium przeznaczeniem terenów.

6. Analiza wniosków i postulatów Władz Gminy, mieszkańców oraz Instytucji

Wnioski do studium – instytucje.

Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania Studium gminy Czosnów zostało opublikowane w gazecie lokalnej oraz rozesłane przez Wójta Gminy Czosnów dnia 03.09.2007 do 27 jednostek administracji i instytucji.

Następujące instytucje nadesłały odpowiedzi:

1. Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie

Przesłano opinię Wydziału Środowiska i Rolnictwa:

-należy uwzględnić zapisy art.71 i 72 ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisy ustawy o ochronie przyrody, Konwencji Berneńskiej, Natury 2000, o ochronie gatunkowej zwierząt, roślin i grzybów i ochronie siedlisk

- zgłoszono uwagi dot. odprowadzania odpadów, ochrony wód, ochrony obszarów chronionych, gospodarki wodno-ściekowej
- konieczność stosowania środków ochrony akustycznej
- zgłoszono szczegółowe wymogi dot. zawartości studium.
- 2. Wojewódzki Sztab Wojskowy
 - Informacja dot. stref ochronnych wokół kompleksów wojskowych Sił Powietrznych.
- 3. Wojewódzki Sztab Wojskowy
 - informacja o terenach zamkniętych wojskowych /Cybulice Małe, Kazuń Nowy, Jesionka/
- 4. ZEW-T dystrybucja Sp. z o.o. podaje zapisy do studium, uwzględnić proj.linie 110kV/15kV oraz pismo z 2009 r. PGE Dystrybucja W-wa Teren Sp. z o.o.-wyznaczenie trasy linii 110kV/15 kV wg załącznika graficznego,
- 5. Zarząd Województwa Mazowieckiego wnosi o uwzględnienie uwarunkowań wynikających z:
 - położenia części obszaru objętego projektem studium w Kampinoskim Parku Narodowym i jego otulinie,
 - przebiegu drogi krajowej 7 relacji Gdańsk-Warszawa-Kraków,
 - przebiegu dróg wojewódzkich nr 575 relacji Płock-Dobrzyków-Słubia-Iłów-Kamion-Ślądów-Nowy Kąże i nr 579 relacji Kąże Polski-Leszno-Błonie-Grodzisk Mazowiecki-Radziejowice,
 - położenia obszaru objętego projektem studium w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- 6. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie.
 - Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim, podaje wykaz urządzeń melioracyjnych w ewidencji WZMiUW,
- 7. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad- uwzględnić opracowania dot. drogi S7,
- 8. Dowództwo Sił Powietrznych-uwzględnić strefę ochronną jedn.Dębina,
- 9. Mazowiecki operator systemu dystrybucyjnego Sp.z o.o.
 - Oddział zakład gazowniczy Warszawa -podaje zapisy do studium,
- 10. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie – ustala zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko do Studium, pismo z 2009 r.
- 11. Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie – uzgadnia zakres prognozy oddziaływania na środowisko do Studium, pismo z 2009 r.

Wnioski do studium – indywidualne.

W wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania studium wpłynęły wnioski do studium właścicieli gruntów, (niejednokrotnie mieszkańców Warszawy) tj.:

- wnioski osób o przeznaczenie ich działek na funkcję mieszkaniową, letniskową i agroturystyczną, usługową, produkcyjną i magazynową,
 - wnioski o zalesienie gruntów rolnych (1 wniosek dot. Łąk Kążeńskich),
 - wnioski o zabudowę we wsiach położonych w granicach KPN (wnioski konfliktowe),
- Ogółem zgłoszono do studium 898 wniosków dla poszczególnych wsi.

Spis wniosków w poszczególnych wsiach przeanalizowanych w ramach prac wstępnych nad studium:

1. ADAMÓWEK	38 szt.
2. ALEKSANDRÓW	9 szt.
3. AUGUSTÓWEK	44 szt.
4. BRZOZÓWKA	10szt.
5. CYBULICE	21szt.
6. CYBULICE DUŻE	36 szt.
7. CYBULICE MAŁE	34 szt.
8. CZĄSTKÓW MAZOWIECKI	22 szt.
9. CZĄSTKÓW POLSKI	11szt.
10. CZECZOTKI	25szt.

11. CZOSNÓW	19 szt.
12. DĄBRÓWKA	2 szt.
13. DĘBINA	38 szt.
14. DOBRZYŃ	25 szt.
15. IZABELIN-DZIEKANÓWEK	35 szt.
16. JANÓWEK	4 szt.
17. JANÓW MIKOŁAJÓWKA	14 szt.
18. JESIONKA	40 szt.
19. KALISZKI	35 szt.
20. KAZUŃ BIELANY	44 szt.
21. KAZUŃ NOWY	20 szt.
22. KAZUŃ POLSKI	55szt.
23. KIŚCINNE-KROGULEC	31 szt.
24. ŁOMNA	27 szt.
25. ŁOMNA LAS	7 szt.
26. ŁOSIA WÓLKA	22 szt.
27. MAŁOCICE	28 szt.
28. PALMIRY	21 szt.
29. PIENKÓW	14 szt.
30. SADY	7 szt.
31. SOWIA WOLA	93 szt.
32. SOWIA WOLA FOLWARCZNA	27 szt.
33. TRUSKAWKA	8 szt.
34. WIERSZE	15 szt.
35. WÓLKA CZOSNOWSKA	8 szt.
36. WRZOSÓWKA	7 szt.

Razem 896 szt.

Przystępując do sporządzenia Studium Władze Gminy wskazały tereny rozwoju dla gminy. Studium uwzględnia te postulaty przy założeniu: możliwości organizacyjnych i finansowych gminy do prowadzenia polityki przestrzennej określonej w "Studium", utrzymania cech specyficznych obszaru gminy i działania w sposób niezagrożający wartościom przyrodniczym lokalnym i związanym z sąsiedztwem KPN i obszarami Natura 2000.

6a. Analiza wniosków złożonych do zmiany studium na podstawie uchwały Nr XXIII/249/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 28.12.2012r. i uchwały Nr XXIII/256/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 6.02.2013r.

W związku z zawiadomieniem o przystąpieniu do opracowywania zmiany studium dla 4 obszarów, na podstawie uchwały Nr XXIII/249/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 28.12.2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów i uchwały Nr XXIII/256/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 6.02.2013r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, odpowiedzi nadesłały następujące instytucje:

- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Nowym Dworze Mazowieckim
- Wydział Administracyjno-Gospodarczy Komendy Stołecznej Policji
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Centrum S.A., Warszawa
- GDDKiA, Oddział w Warszawie
- Mazowiecki Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa
- Nadwiślański Oddział Straży Granicznej
- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie
- Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie

- Wójt Gminy Izabelin

- Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska

- Mazowiecka Spółka Gazownictwa sp. z o.o. , Oddział Zakład Gazowniczy Warszawa.

Część spośród ww. instytucji poinformowała jedynie o braku wniosków. Jeden wniosek dotyczył obszaru poza granicami zmian studium i z tego względu nie został rozpatrzony. Pozostałe instytucje złożyły wnioski odpowiadające ich kompetencjom, w tym dotyczące m. in.: dróg krajowych, gazyfikacji, elektroenergetyki, a także uwarunkowań związanych z ochroną środowiska czy zagrożeniem powodzią.

Wnioski te zostały uwzględnione w stopniu i zakresie stosownym do zakresu zmiany studium.

Ponadto do zmiany studium złożono 28 wniosków indywidualnych. Sześć z nich dotyczyło terenów znajdujących się poza granicą obszaru objętego zmianą studium i z tego względu nie było rozpatrywane. Zagadnienia poruszane w pozostałych wnioskach dotyczyły:

- przeznaczenia działek we wsi Augustówek na działki budowlane,

- przeznaczenia działek we wsi Czosnów na działki usługowo-produkcyjne (U/P),

- przeznaczenia działek we wsi Dobrzyń pod zabudowę mieszkaniową (w tym: MN2),

- przeznaczenia działki we wsi Dobrzyń pod drogę dojazdową,

- przeznaczenia działek we wsi Jesionka na cele budowlane, w tym: pod zabudowę mieszkaniową.

Wszystkie wnioski dotyczące przeznaczenia terenów objętych zmianą studium na cele budowlane zostały uwzględnione.

6b. Analiza wniosków złożonych do studium na podstawie uchwały Nr XXIX/256/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2020r.

W związku z zawiadomieniem o przystąpieniu do sporządzenia studium, następujące instytucje przekazały odpowiedzi:

- 1) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Nadzór Wodny w Nowym Dworze Mazowieckim – informuje o przekazaniu zgodnie z właściwością zawiadomienia w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium;
- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowym Dworze Mazowieckim - uzgodnienie zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji w Warszawie - informuje o braku kolizji z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej przez obszary objęte zmianą Studium – brak uwag i zastrzeżeń;
- 4) Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie – nie wnosi uwag i wniosków – na terenach opracowania SUIKZP nie występują tereny górnicze w rozumieniu przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze;
- 5) Starostwo Powiatowe w Nowym Dworze Mazowieckim – informuje o braku występowania: zjawisk osuwiskowych lub terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, udokumentowanych zasobów złóż kopalin, udokumentowanych ujęć wód podziemnych i projektowanych stref ochrony ujęć wód. Wskazuje, że opiniowany teren znajduje się w obrębie Zbiornika GZWP – 222 – Dolina Środkowej Wisły Warszawa – Puławy, gdzie na przeważającym terenie izolacja pierwszej użytkowej warstwy wodonośnej jest bardzo słaba (2-10m) lub praktycznie jej brak (<2 m), co ogranicza możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) Wójt Gminy Jabłonna – nie zgłasza wniosków;
- 7) PSE Polskie Sieci Elektroenergetyczne – nie zgłaszają wniosków, gdyż na obszarze objętym opracowaniem nie istnieją i nie są planowane urządzenia sieci przesyłowej

- będące własnością Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. z siedzibą w Konstancinie-Jeziornej;
- 8) GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie – informuje o braku gazociągów wysokiego ciśnienia ani urządzeń będących w eksploatacji Operatora w obszarze opracowania oraz braku założeń rozbudowy systemu przesyłowego w obszarze opracowania, zgodnie z „Planem Rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe na lata 2022-2031”;
 - 9) Zarząd Województwa Mazowieckiego – wnosi o uwzględnienie zadań i kierunków wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętego Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dn. 19 grudnia 2018r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Z DN. 28 grudnia 2018r., poz. 13180) – tj. określenie działań mających na celu:
 - kontrolowanie procesów suburbanizacji poprzez: uzupełnienie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych, kształtowanie zwartych kompleksów zabudowy,
 - ochronę terenów otwartych przed rozproszaniem zabudowy,
 - wspieranie budowy i rozbudowy systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków,
 - utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego wszystkich obszarów cennych przyrodniczo, w tym: Kampinoskiego Parku Narodowego wraz z otuliną oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - zwiększenie retencji wodnej obszaru m.in. poprzez przebudowę rowów oraz retencję wód opadowych,
 - poprawę jakości powietrza poprzez zamianę paliw na niskoemisyjne oraz rozwój odnawialnych źródeł energii;
 - 10) Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej – informuje o braku obowiązku przesyłania do Prezesa UKE projektów studium, celem ich opiniowania;
 - 11) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie - uzgadnia zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

7. Położenie gminy w układzie powiązań zewnętrznych - schemat na końcu cz.I

Gmina Czosnów jest gminą wiejską, leżącą w powiecie nowodworskim należącym do woj. Mazowieckiego. Siedzibą władz powiatowych jest miasto Nowy Dwór Mazowiecki. Odległość od centrum Czosnowa do centrum stolicy wynosi ok. 30 km, odległość do Nowego Dworu Mazowieckiego wynosi ok. 6 km. Powierzchnia gminy wynosi 128,34 km², liczbę ludności szacuje się na około 9,2 tys., gęstość zaludnienia ok. 70 osób/km².

Gmina Czosnów usytuowana jest pomiędzy rzeką Wisłą i Kampinoskim Parkiem Narodowym, granicząc:

Od północy - Rzeką Wisłą (stanowiąca granicę z gminami Zakroczym, Nowy Dwór Mazowiecki i Jabłonna),

Od wschodu – gmina Łomianki,

Od południa – gmina Izabelin i Leszno,

Od zachodu – gmina Leoncin.

Powiat nowodworski obejmuje : gminę miejską Nowy Dwór Mazowiecki, gminę miejsko-wiejską Nasielsk, gminę miejsko-wiejską Zakroczym, gminy wiejskie – Czosnów, Leoncin i Pomiechówek.

Powiat charakteryzuje się dużym udziałem obszarów prawnie chronionych ze względu na bardzo wysokie walory i zasoby środowiska przyrodniczego.

Gmina Czosnów z racji swego położenia jest bardzo atrakcyjna pod względem turystycznym i rekreacyjno-wypoczynkowym, czego efektem jest m.in. zabudowa letniskowa. Atutem gminy są także liczne obiekty dziedzictwa kulturowego.

Powiązania komunikacyjne gminy Czosnów oparte są głównie na układzie kilku ważnych szlaków komunikacyjnych, są to: drogi krajowe: nr. 7 relacji Gdańsk – Warszawa – Radom –

Kielce – Kraków – Chyżne, nr 85 – Kazuń Nowy – Nowy Dwór Mazowiecki oraz drogi wojewódzkie: nr. 579 Kazuń Nowy – Radziejowice oraz nr. 575 Kazuń Nowy – Kamion - Płock. W lipcu 2012 r. zaczęło też funkcjonować międzynarodowe lotnisko w Modlinie. Dominującymi funkcjami w gminie są: funkcja mieszkaniowa, usługowo-produkcyjna, klimatyczno-przyrodnicza (związana z KPN), turystyczna i rekreacyjno-wypoczynkowa. Rolnictwo nie odgrywa obecnie istotnej roli ze względu na mało korzystne warunki glebowe i rozdrobnienie gospodarstw rolnych a także odchodzenie od uprawy roli i hodowli na rzecz innych form działalności gospodarczej. Natomiast w ostatnich latach obserwujemy wzrost znaczenia gminy jako atrakcyjnego miejsca zamieszkania. W rezultacie staje się ona w coraz większym stopniu typową gminą podmiejską.

Procesy rozwojowe w gminie Czosnów, w ostatnich kilkunastu latach, charakteryzowały się dużą dynamiką i jednocześnie występującymi zaległościami w wyposażeniu terenów w infrastrukturę techniczną (kanalizacja, drogi gminne, elektroenergetyka). Ten stan wpływa ujemnie na poziom życia mieszkańców i stan środowiska przyrodniczego.

Cały obszar gminy Czosnów został objęty różnymi formami ochrony przyrody. Na terenie gminy występują: park narodowy i jego otulina, rezerваты przyrody, obszar chronionego krajobrazu, pomniki przyrody oraz europejskie obszary chronione – Natura 2000.

Gmina jest też ważnym ogniwem Krajowej Sieci Ekologicznej EKONET – POLSKA. Na terenie gminy znajdują się też dwa obszary ochrony ścisłej KPN i 2 rezerваты przyrody. Jest tu 10 pomników przyrody oraz wiele okazów drzew cennych ze względów przyrodniczo-krajobrazowych.

W ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 powstały dwa rodzaje terenów:

- obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) – Dolina Środkowej Wisły i Puszcza Kampinoska,
- specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO) – Puszcza Kampinoska, Forty Modlińskie , Kampinoska Dolina Wisły i Łąki Kazińskie.

Dolina Wisły stanowi powiązanie przyrodnicze w skali ponadkrajowej.

CZĘŚĆ I.

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Schemat - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego na końcu cz.I

1.Uwarunkowania zewnętrzne

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uwzględnia się (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku) zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Istotnym elementem wpływającym na uwarunkowania zewnętrzne jest wejście Polski do struktur Unii Europejskiej w 2004 r. Programy unijne są dla gminy rozszerzeniem potencjalnych możliwości rozwoju.

1.1. Uwarunkowania wynikające z „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”

„Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju – Polska 2000 Plus” stanowi podstawowy dokument o charakterze studialno - planistycznym, przedstawiający wykładnię poglądów na temat polityki przestrzennej państwa.

W w/w dokumencie znalazły się następujące elementy odnoszące się do badanego obszaru województwa mazowieckiego:

aglomeracja warszawska należy do rejonów, w których następuje najszybszy rozwój gospodarczy i postęp cywilizacyjny,
aglomeracja warszawska położona jest u zbiegu potencjalnych pasm przyspieszonego rozwoju, w tym tzw. korytarzy paneuropejskich Berlin – Poznań – Łódź – Warszawa – Mińsk – Moskwa – Niżnyj Nowogród (autostrada A2 oraz linia kolejowa E20) oraz Helsinki – Tallin – Ryga – Kowno – Warszawa (Via Baltica oraz linia kolejowa E75),
na obszarach bezpośrednio otaczających Warszawę wymaga się ukierunkowania rozwoju działalności gospodarczej w celu zahamowania chaotycznych procesów żywiołowych, w szczególności ze względu na charakterystyczną cechę relacji między Warszawą a regionem, którą jest największy w kraju rażący kontrast między potencjałem społecznym i gospodarczym Warszawy oraz poziomem jej rozwoju a depresją społeczno-gospodarczą otoczenia.

Projekt aktualizacji Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju przyjęty przez Radę Ministrów w 2005 r. wskazuje dla woj. mazowieckiego działania na najbliższe 20 lat:

- uzyskanie poprawy międzynarodowych połączeń komunikacyjnych z obszarem metropolitalnym a także z ośrodkami subregionalnymi,
- wzmocnienie funkcji metropolitalnych,
- integrowanie transportu obsługującego obszar metropolitalny.

„Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030”

13.12.2011r. Rada Ministrów podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030). Jest to najważniejszy krajowy dokument strategiczny dotyczący zagospodarowania przestrzennego kraju. Uchwała Rady Ministrów weszła w życie 27.04.2012r., a więc tuż przed uchwaleniem obowiązującego studium. Z uwagi na fakt, że zmiana studium sporządzana na podstawie uchwały Nr XXIII/249/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 28.12.2012r. i uchwały Nr XXIII/256/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 6.02.2013r. dotyczy niewielkich obszarów na terenie gminy, uwarunkowania wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 pomija się.

1.2. Uwarunkowania wynikające ze „Strategii rozwoju województwa mazowieckiego”

2001 r., aktualizacja –przyjęta przez Sejmik województwa mazowieckiego 29.05.2006 r.

Regionalnym dokumentem strategicznym, który zawiera wykładnię niezbędnych prorozwojowych założeń jest „Strategia rozwoju województwa mazowieckiego”. Dokument ten stanowi kompleksową koncepcję działania na rzecz długotrwałego rozwoju regionalnego. Ma on charakter wytycznych dla innych aktów planowania wojewódzkiego (programów wojewódzkich, planu zagospodarowania przestrzennego).

Za nadrzędny cel rozwoju Mazowsza przyjmuje się poprawę jakości życia mieszkańców, którego podstawą będzie wzrost konkurencyjności gospodarki oraz równoważenie rozwoju społeczno-gospodarczego regionu.

Cele strategiczne to:

1. Poprawa jakości życia mieszkańców województwa i budowa społeczeństwa informacyjnego,
2. Zwiększanie konkurencyjności regionu w układzie europejskim i globalnym,
3. Poprawa spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju.

W średnim horyzoncie czasu 2007-2013 działania na obszarze województwa podporządkowane będą następującym celom:

1. Rozwój kapitału społecznego,
2. Wzrost innowacyjności i konkurencyjności gospodarki regionu,
3. Stymulowanie rozwoju funkcji metropolitalnych Warszawy,
4. Aktywizacja i modernizacja obszarów pozametropolitalnych,
5. Rozwój społeczeństwa obywatelskiego oraz kształtowanie wizerunku regionu.

W strategii określono kierunki działań dla powyższych celów.

„Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+”

Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 72/22 z dnia 24.05.2022 r. przyjął Strategię rozwoju województwa mazowieckiego 2030+. W strategii wskazano obszary strategicznej interwencji (OSI). Gmina Czosnów znalazła się w warszawsko-zachodnim obszarze strategicznej interwencji, w którym koncentracja działań skupi się na:

- 1) Wsparciu bardziej trwałego i zrównoważonego rozwoju poprzez:
 - dbałość o cenne zasoby środowiska naturalnego oraz ochronę zasobów przyrodniczych i terenów rolnych przed presją antropogeniczną,
 - rozwój skoordynowanej oferty inwestycyjnej,
 - rozwój strefy okołolotniskowej lotniska Warszawa-Modlin, w tym budowę bezpośredniego połączenia kolejowego z lotniskiem,
 - wdrażanie przyjaznych dla środowiska rozwiązań technologicznych w przedsiębiorstwach.
- 2) Poprawie dostępności do infrastruktury komunalnej i usług społecznych poprzez:
 - rozbudowę i modernizację infrastruktury komunalnej,
 - poprawę dostępności do usług publicznych w zakresie edukacji, ochrony zdrowia i opieki
 - senioralnej,
 - modernizację systemu gospodarki odpadami – wdrażanie gospodarki o obiegu zamkniętym,
 - zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych.

Z uwagi na fakt, że studium sporządzane na podstawie uchwały Nr XXIX/256/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2020r w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów obejmującego działki nr ew. 327/6, 327/7, 327/10 i 327/11, obręb Pieńków

dotyczy niewielkich obszarów na terenie gminy, uwarunkowania wynikające ze „Strategii rozwoju województwa mazowieckiego 2030+”, uwzględnia się w niezbędnym zakresie.

1.3. Uwarunkowania wynikające z „Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego”

/zatwierdzony uchwałą nr 65/2004 Sejmiku województwa mazowieckiego z dn.7 czerwca 2004 r./

Plan ten jest dokumentem wyznaczającym kierunki rozwoju województwa.

W planie województwa uwzględniono zadania rządowe i zadania samorządu województwa, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz ustalono obszary, na których przewiduje się realizację tych celów. Cele zagospodarowania przestrzennego wynikają z diagnozy możliwości rozwoju województwa i stanowią definicję przestrzenną celów określonych w strategii rozwoju społeczno – gospodarczego województwa oraz korelację z celami wynikającymi z Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju.

Województwo na tle kraju

Województwo mazowieckie jest największym województwem w kraju, zarówno pod względem zajmowanego obszaru – 35,6 tys. km² (11,4% powierzchni Polski), jak i liczby ludności – 5,1 mln osób (13,4% ludności Polski).

Sieć osadniczą województwa tworzy 85 miast i 9083 miejscowości wiejskich. W jego skład wchodzi 42 powiaty, w tym pięć miast na prawach powiatu (Warszawa, Ostrołęka, Płock, Radom, Siedlce) oraz 314 gmin: 35 miejskich, 50 miejsko-wiejskich i 229 wiejskich.

Na Mazowszu wyodrębniają się dwie różne przestrzenie społeczno-ekonomiczne, z których jedną stanowi Warszawa i aglomeracja warszawska, drugą obszary pozostałe. Rozwój Warszawy i aglomeracji warszawskiej jest przede wszystkim następstwem procesów zachodzących w wymiarze krajowym i międzynarodowym.

Dzięki Warszawie i aglomeracji warszawskiej województwo mazowieckie ma najwyższy w Polsce potencjał gospodarczy.

Województwo mazowieckie charakteryzuje się najwyższym poziomem zamożności ludności oraz najniższym poziomem bezrobocia.

Mazowsze zajmuje centralne miejsce w krajowych systemach transportowych. Na Mazowszu znajdują się trzy z czterech przechodzących przez Polskę transeuropejskich korytarzy transportowych .

Bardzo ważnym elementem układu transportowego jest lotnisko centralne w Warszawie, obsługujące niemal 90 % międzynarodowego ruchu lotniczego w Polsce.

Na obszarze województwa mazowieckiego występują również obiekty i urządzenia systemu energetycznego o dużej skali i wydajności, mające znaczenie w skali międzynarodowej. Są to przede wszystkim: elektrownia „Kozienice”, gazociąg tranzytowy „Jamał”, ropociąg „Przyjaźń”.

Województwo mazowieckie zajmuje znaczącą pozycję w systemie przyrodniczym kraju, głównie z uwagi na ukształtowany system powiązań ekologicznych, w którym najważniejszą rolę pełnią doliny rzeczne Wisły, Bugu, Narwi i Pilicy.

W krajowej sieci ekologicznej ECONET-Polska w obrębie województwa mazowieckiego wyróżniono sześć obszarów węzłowych (Puszczy Kampinoskiej, Puszczy Pilickiej, Puszczy Kurpiowskiej, Puszczy Piskiej, Doliny Środkowej Wisły, Doliny Dolnego Bugu) i trzy korytarze ekologiczne („Warszawski Wisły”, „Podwarszawski” i „Dolnej Narwi”) o randze międzynarodowej. Za Światowy Rezerwat Biosfery został uznany Kampinoski Park Narodowy.

Obszary problemowe

Na podstawie analizy cech społeczno-gospodarczych i zróżnicowanych możliwości rozwoju można wyróżnić w województwie mazowieckim następujące obszary problemowe:

- obszar aglomeracji warszawskiej o najwyższej koncentracji różnorodnych funkcji, gdzie podstawowym problemem jest budowanie ładu przestrzennego poprzez tworzenie harmonijnych struktur przestrzennych uwzględniających wszelkie wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz estetyczne;
- obszar największych wpływów aglomeracji warszawskiej, położony w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji, posiadający szanse dalszego rozwoju;
- obszary o niskiej zdolności wykorzystania endogenicznych czynników rozwoju; są to położone na krańcach województwa obszary: radomski, płocki, ostrołęcki, nadbużański i mławsko-żuromiński, na których zaobserwowano kumulowanie się negatywnych zjawisk w dotychczasowym rozwoju i małe możliwości samodzielnego ich przezwyciężenia.

Aglomeracja warszawska

Aglomeracja warszawska obejmuje Warszawę i sąsiadujące z nią powiaty.

Wschodnia część gminy Czosnów należy do obszaru aglomeracji warszawskiej.

Podstawowe cechy aglomeracji warszawskiej przedstawiają się następująco:

- wysoki stopień urbanizacji wyrażający się gęstą siecią miast (27 nie licząc Warszawy), wysokim udziałem ludności miejskiej, dużą gęstością zaludnienia również na obszarach wiejskich (w większości powyżej 100 osób na 1 km²),
- duży i stale rosnący potencjał gospodarczy, intelektualny, kapitałowy i instytucjonalny skoncentrowany głównie w Warszawie,
- pełnienie przez Warszawę funkcji międzynarodowych, krajowych i regionalnych,
- położenie w otoczeniu obszarów stanowiących „Zielony Pierścień Warszawy” (Kampinoski Park Narodowy, Parki Krajobrazowe: Mazowiecki i Chojnowski oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu) i bogactwo środowiska kulturowego,
- duże znaczenie turystyczno-wypoczynkowe Warszawy i terenów atrakcyjnych przyrodniczo wokół niej,
- presja zainwestowania na strefę podstołeczną na terenach nieuzbrojonych w infrastrukturę techniczną,
- rozprzestrzenianie się zabudowy o niskiej intensywności na terenach rolnych,
- niska wydolność układu komunikacyjnego – brak rozwiązań obwodowych i zbyt mała liczba mostów, niewystarczająca ilość powiązań komunikacyjnych wewnątrz aglomeracji, niefunkcjonalny rozkład ruchu i niskie parametry techniczne dróg,
- nienadążanie systemów infrastruktury technicznej, zwłaszcza komunalnej, za postępującą urbanizacją,
- postępująca urbanizacja terenów leśnych i cennych przyrodniczo: (Kampinoski Park Narodowy, Mazowiecki i Chojnowski Park Krajobrazowy), terenów wykorzystywanych turystycznie np.: wokół Zalewu Zegrzyńskiego,
- zagrożenia środowiska: pozaklasowe wody powierzchniowe, nie rozwiązana gospodarka ściekowa w strefie podstołecznej i lewobrzeżnej Warszawie, zanieczyszczenie powietrza, przekroczenia norm akustycznych, brak kompleksowego rozwiązania problemu odpadów komunalnych.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Kluczowymi dla równoważenia rozwoju Mazowsza elementami węzłowymi będą aglomeracja warszawska i ośrodki subregionalne.

Dalsze kształtowanie struktury przestrzennej aglomeracji warszawskiej będzie polegało na wzmacnianiu infrastruktury społecznej i technicznej o znaczeniu europejskim, krajowym i regionalnym, usprawnianiu sieci transportu oraz poprawie ładu przestrzennego.

W planie przyjęto:

- pasma aktywizacji oparte o paneuropejskie korytarze transportowe, tj. korytarze ustanowione I,II,VI
- potencjalne pasma aktywności gospodarczej oparte o wskazane ponadregionalne korytarze infrastrukturalne.

Gmina Czosnów leży w potencjalnym paśmie przyspieszonego rozwoju związanym z rozwojem Warszawy, jej aglomeracji oraz przede wszystkim z drogą ekspresową nr 7.

Rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej

Założenia polityki transportowej państwa przyjęto wg odpowiednich dokumentów rządowych. Zadania tam określone mają na celu przede wszystkim dostosowanie dróg i kolei położonych w europejskich korytarzach transportowych do standardów europejskich (w odniesieniu do gminy Czosnów jest to przebudowa odcinka drogi krajowej nr 7 do parametrów drogi ekspresowej).

Zadania ujęte w „programie wojewódzkim” obejmują przebudowę i rozbudowę sieci połączeń drogowych, budowę obwodnic i przepraw mostowych / w odniesieniu do gminy Czosnów jest to przebieg dróg wojewódzkich/.

W planie nie przewiduje się budowy nowych /ponadlokalnych/ inwestycji uzbrojenia inżynierskiego na terenie gminy Czosnów.

Poprawa funkcjonowania środowiska przyrodniczego

realizowana będzie poprzez:

ochronę walorów przyrodniczych i poprawę standardów środowiska /gmina Czosnów położona jest w systemie obszarów chronionych tj. KPN, otulina KPN, obszar chronionego krajobrazu, Natura 2000/.

Ochrona i wykorzystanie wartości kulturowych

Celem jest kształtowanie tożsamości kulturowej Mazowsza.

W odniesieniu do gminy Czosnów - ochrona układu fortyfikacji twierdzy Modlin oraz krajobrazu kulturowego wsi „olęderskich”.

„Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego”

(zatwierdzony uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.)

Jest to drugi, po „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+” dokument określający kierunki rozwoju regionu. Plan wskazuje szczegółowe zasady organizacji przestrzennej województwa, wskazuje kierunki zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu nie dotyczą szczegółowych rozwiązań dla terenów konkretnych miejscowości. Nie mają więc bezpośredniego przełożenia na tereny objęte opracowaniem studium.

1.4 Uwarunkowania wynikające ze „Strategii rozwoju powiatu nowodworskiego”

Powiat Nowodworski położony jest na obrzeżu Aglomeracji Warszawskiej, jednak gminy należące do powiatu nie korzystają dotąd w rozwoju przedsiębiorczości z bliskości Warszawy.

W strategii określono główny cel strategiczny:

„Umocnienie wspólnoty terytorialnej poprzez podniesienie konkurencyjności powiatu t.j. poprzez współtworzenie warunków do rozwoju gospodarczego, inwestycje w kapitał ludzki, poprawę bezpieczeństwa publicznego i socjalnego, modernizację infrastruktury i dbałość o należyte wykorzystanie zasobów środowiskowych”.

„Strategia rozwoju powiatu nowodworskiego” (zatwierdzona uchwałą Nr XIV/89/2015 Rady Powiatu Nowodworskiego z dnia 30 grudnia 2015 roku)

Strategia wyznacza następujące cele:

1. Wzmacnianie tożsamości lokalnej i integracji społecznej
2. Przeciwdziałanie bezrobociu
3. Wspieranie procesów przedsiębiorczości
4. Rozwój usług publicznych
5. Rozwój infrastruktury technicznej

6. Bezpieczeństwo

7. Wykorzystanie potencjału przyrodniczego i turystycznego

2. Uwarunkowania wewnętrzne wynikające z gminnych dokumentów planistycznych i strategicznych

2.1. Strategia zrównoważonego rozwoju Gminy Czosnów do 2020 roku.

Według Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Czosnów do 2020 roku – władze gminy określiły priorytetowe kierunki działań, których realizacja sprzyjać będzie :

- likwidacji niedoborów w infrastrukturze technicznej – sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, oczyszczalnie ścieków, kanalizacja deszczowa, gospodarka odpadami,
- poprawie standardu obsługi komunikacyjnej – budowa i modernizacja dróg powiatowych i gminnych wraz z chodnikami, utwardzonymi poboczami, ścieżkami rowerowymi oraz rozwój transportu publicznego wewnątrzgminnego i w relacji z otoczeniem,
- rozbudowie i modernizacji systemu elektroenergetycznego,
- utworzeniu gminnego centrum kultury i sportu,
- zabezpieczeniu pomocy społecznej dla osób i rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej,
- budowie sieci teleinformacyjnej na terenie gminy.

2.2. Program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami na lata 2004-2011.

Nadrzędnym celem programu jest – dążenie do zrównoważonego i trwałego rozwoju gminy Czosnów, gdzie ochrona środowiska i jego walory stanowią nierozłączną część procesów rozwojowych.

Priorytety polityki ekologicznej na terenie gminy Czosnów zostały określone w następujących działach:

- w zakresie gospodarki odpadami,
- w zakresie gospodarki wodnościekowej,
- w zakresie polityki przestrzennej, rozwoju infrastruktury,
- w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu,
- w zakresie polityki rolnej.

Gospodarka odpadami - na terenie gminy Czosnów nie ma wysypiska odpadów - wszystkie odpady komunalne i przemysłowe w tym niebezpieczne wywożone są poza teren gminy.

Proponowany system gospodarki odpadami oparty jest głównie na programie wdrażania i realizacji selektywnej zbiórki odpadów oraz ewidencji źródeł i rodzaju odpadów.

W 2007r. został uchwalony Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Czosnów określający zasady i wymagania w zakresie utrzymania czystości dla właścicieli nieruchomości.

Uchwałą Nr VI/54/2011 z dnia 7.06.2011r. Rada Gminy Czosnów przyjęła aktualizację Programu Ochrony Środowiska Gminy Czosnów na lata 2004-2011. Obecnie obowiązującym dokumentem jest Program Ochrony Środowiska dla gminy Czosnów na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018 (aktualizacja).

W zakresie gospodarki odpadami aktualnym dokumentem jest Plan Gospodarki Odpadami dla gminy Czosnów na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018 (aktualizacja), przyjęty uchwałą Nr VI/55/2011 Rady Gminy Czosnów z dnia 7.06.2011r.

3. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów

Gmina ma dalece sprecyzowane przeznaczenie terenów, obszar jej w całości pokrywają uchwalone plany miejscowe, które determinują kierunki rozwoju i stanowią istotne zobowiązanie prawne.

Wykaz obowiązujących planów miejscowych:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów z 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 32 z 2003r., poz. 982).

2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla rejonu drogi krajowej Nr 7 – część I z 2002r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 161 z 2002r., poz. 3574).

3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów z 2010r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 144 z 2010 r., poz. 3445).

Ad 1) Plan został wykonany w dwóch skalach 1:10 000 i 1:5 000.

Plan ustala podstawowe funkcje gminy Czosnów : funkcja rolnicza, klimatyczno-przyrodnicza i mieszkaniowa, a funkcjami uzupełniającymi są: turystyka i ogólnodostępna rekreacja.

W planie wyodrębniono następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

Rysunek planu w skali 1:10 000

MR – zabudowa zagrodowa, US, UT – usługi sportu, turystyki, R – tereny rolne, RZ/ZN – łąki i zieleń łąkowa w międzywale Wisły, RL – tereny leśne, W – wody otwarte ZC, ZCz – cmentarze i cmentarze zamknięte, IS – tereny specjalne NO, WZ, EE – tereny obsługi technicznej

KD – droga, ulica, K – teren węzła, KS – obsługa komunikacyjna

Rysunek planu w skali 1:5 000

MN - zabudowa mieszkaniowa, MR/MN - zabudowa zagrodowo-mieszkaniowa

MR - zabudowa zagrodowa, UTL - zabudowa lotniskowa

UR - usługi rzemiosła, U - usługi publiczne

S/P/UR – składy, działalność produkcyjna, rzemiosło

RPR, RPZ, RPU – urządzenia produkcji roślinnej, zwierzęcej, produkcyjno-usługowe rolnictwa

US, UT- usługi sportu, turystyki

ZP- zieleń parkowa

R – tereny rolne

RL – tereny leśne

W – wody otwarte

ZC, ZCz – cmentarze i cmentarze zamknięte

IS – tereny specjalne

NO, WZ, EE – tereny obsługi technicznej

KD – droga, ulica, K – teren węzła, KS – obsługa komunikacyjna

Ad 2) Plan został wykonany w skali 1:5 000, obejmuje pas terenu ok. 200 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 7 w kierunku północnym i południowym.

Plan ustala przeznaczenie terenów na lokalizację nieuciążliwych funkcji usługowych i nieprodukcyjnej działalności gospodarczej.

Rysunek planu wyznacza następujące przeznaczenia terenów :

G – tereny nieprodukcyjnej działalności gospodarczej

K – tereny komunikacji

U – teren usług obsługi podróżnych.

Ad 3) Plan został wykonany w skali 1:1 000, obejmuje fragment wsi Czosnów pod planowane gminne Centrum Kultury i Sportu.

Plan ustala przeznaczenie terenów na lokalizację funkcji usługowych.

Rysunek planu wyznacza następujące przeznaczenia terenów :

UK/US – teren usług kultury i sportu

KDD – tereny komunikacji.

Ponadto w gminie Czosnów obowiązują następujące plany:

<u>Uchwała zatwierdzająca</u>	<u>Dziennik urzędowy</u>	<u>Obszary objęte planem</u>
Uchwała Nr XVI/124/2015 z dnia 2015-12-30	poz. 742 z dnia 2016-01-22	Augustówek dz. nr 70/4 i 70/5
Uchwała Nr XX/168/2016 z dnia 2016-04-28	poz. 4865 z dnia 2016-05-23	Część miejscowości Sady
Uchwała Nr XXIII/188/2016	poz. 7379 z dnia	Część miejscowości Czastków

z dnia 2016-06-28	2016-08-09	Mazowiecki i część miejscowości Częstków Polski
Uchwała Nr XXIX/212/2016 z dnia 2016-10-04	poz. 9725 z dnia 2016-11-15	Część miejscowości Łomna-Las, część miejscowości Pieńków, część miejscowości Izabelin-Dziekanówek - Etap I
Uchwała Nr XXX/228/2016 z dnia 2016-11-08	poz. 11167 z dnia 2016-12-12	Część miejscowości Kaliszki i część miejscowości Częstków Polski
Uchwała Nr XXXV/271/2017 z dnia 2017-02-27	poz. 3270 z dnia 2017-04-06	Część miejscowości Łomna-Las, część miejscowości Pieńków, część miejscowości Izabelin-Dziekanówek - Etap II
Uchwała Nr XXXV/272/2017 z dnia 2017-02-27	poz. 3471 z dnia 2017-04-10	Część miejscowości Czosnów, część miejscowości Dobrzyń
Uchwała Nr LV/431/2018 z dnia 2018-09-21	poz. 10945 z dnia 2018-11-13	Część miejscowości Kazuń Bielany, część miejscowości Kazuń Nowy, część miejscowości Jesionka
Uchwała Nr III/8/2018 z dnia 2018-12-19	poz. 1783 z dnia 2019-02-07	część miejscowości Wrzosówka, miejscowość Janów Mikołajówka, część miejscowości Sowa Wola i część miejscowości Brzozówka
Uchwała Nr III/9/2018 z dnia 2018-12-19	poz. 1784 z dnia 2019-02-07	część miejscowości Augustówek, część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska
Uchwała Nr IV/18/2018 z dnia 2018-12-28	poz. 2115 z dnia 2019-02-13	dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) – ETAP I
Uchwała Nr IX/45/2019 z dnia 2019-05-28	poz. 8874 z dnia 2019-07-16	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I
Uchwała Nr X/57/2019 z dnia 2019-07-09	poz. 9979 z dnia 2019-08-21	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap II
Uchwała Nr X/58/2019 z dnia 2019-07-09	poz. 10092 z dnia 2019-08-27	część miejscowości Czeczotki oraz część miejscowości Cybulice
Uchwała Nr X/59/2019 z dnia 2019-07-09	poz. 10093 z dnia 2019-08-27	część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady
Uchwała Nr X/60/2019 z dnia 2019-07-09	poz. 10094 z dnia 2019-08-27	dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Palmiry
Uchwała Nr XIII/94/2019 z dnia 2019-09-24	poz. 12520 z dnia 2019-11-06	dla części miejscowości Kazuń Nowy oraz części miejscowości Kazuń Polski w gminie Czosnów
Uchwała Nr XVI/139/2019 z dnia 2019-12-17	poz. 1275 z dnia 2020-01-27	dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Palmiry - część 2

Uchwała Nr XXI/191/2020 z dnia 2020-05-26	poz. 7364 z dnia 2020-07-06	część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska
Uchwała Nr XXI/190/2020 z dnia 2020-05-26	poz. 7365 z dnia 2020-07-06	część miejscowości Izabelin Dziekanówek
Uchwała Nr XXI/188/2020 z dnia 2020-05-26	poz. 7369 z dnia 2020-07-06	część miejscowości Łosia Wólka
Uchwała Nr XXV/217/2020 z dnia 2020-09-15	poz. 10811 z dnia 2020-11-02	części miejscowości Czosnów, części miejscowości Dębina i części miejscowości Kazuń Nowy w gminie Czosnów
Uchwała Nr XXVII/233/2020 z dnia 2020-11-24	poz. 425 z dnia 2021-01-18	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Czastków Mazowiecki
Uchwała Nr XXXIII/278/2021 z dnia 2021-04-22	poz. 5203 z dnia 2021-06-10	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Czastków Polski i część miejscowości Łomna
Uchwała Nr XXXIII/279/2021 z dnia 2021-04-22	poz. 5204 z dnia 2021-06-10	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Czastków Mazowiecki – część II
Uchwała Nr XXXIX/333/2021 z dnia 2021-10-19	poz. 10472 z dnia 2021-11-30	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Cybulice Duże i Cybulice Małe w gminie Czosnów Etap I
Uchwała Nr XXXIX/334/2021 z dnia 2021-10-19	poz. 10473 z 2021-11-30	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Sowia Wola oraz część miejscowości Sowia Wola Folwarczna
Uchwała Nr XXXIII/280/2021 z dnia 2021-04-22	poz. 5205 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr XXIII/188/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 czerwca 2016 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/281/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5206 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr XXX/228/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 8 listopada 2016 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/282/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5207 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr LV/431/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 21 września 2018 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/283/2021 z dnia	poz. 5208 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr III/8/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 grudnia

2021.04.22		2018 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/284/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5209 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr III/9/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 grudnia 2018 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/284/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5209 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr III/9/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 grudnia 2018 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/285/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5210 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr IX/45/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 maja 2019 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/286/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5211 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr X/58/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/288/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5212 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr X/60/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/287/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5432 z 2021-06-16	Zmiana uchwały Nr X/59/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XLVII/388/2022 z dnia 2022.03.29	poz. 5538 z 2022-05-13	Zmiana uchwały Nr XXXV/271/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. -- Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XLVII/389/2022 z dnia 2022.03.29	poz. 5539 z 2022-05-13	Zmiana uchwały Nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. - Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr L/405/2022 z dnia 2022.05.31	poz. 7342 z 2022-07-07	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek ewidencyjnych nr 599, 425/5 i 586/4 w miejscowości Dębina w gminie Czosnów
Uchwała Nr LII/421/2022 z dnia 2022.08.25	poz. 10212 z 2022-10-05	Zmiana uchwały Nr IV/18/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 grudnia 2018 r. - Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr LII/422/2022 z dnia 2022.08.25	poz. 10213 z 2022-10-05	Zmiana uchwały Nr XXIX/212/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 4 października 2016 r. - Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr LII/423/2022 z dnia 2022.08.25	poz. 10214 z 2022-10-05	Zmiana uchwały Nr X/57/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. - Wysokość stawki procentowej

Studium uwzględnia przeznaczenie terenów określone w w/w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem terenu „pól golfowych” – US, UT.

Zmiana studium sporządzana na podstawie uchwały Nr XXIII/249/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 28.12.2012r. i uchwały Nr XXIII/256/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 6.02.2013r. wprowadza zmianę polegającą na wyeliminowaniu z rejonu węzła „Czosnów” ustalonej w obowiązującym planie miejscowym funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na rzecz funkcji usługowo-produkcyjnej, znacznie bardziej odpowiedniej dla tego rodzaju lokalizacji.

Studium sporządzane na podstawie uchwały Nr XXIX/256/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2020r w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów obejmującego działki nr ew. 327/6, 327/7, 327/10 i 327/11, obręb Pieńków, wprowadza zmianę przeznaczenia terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej.

Planowane przeznaczenie tworzy strukturę przestrzenną:

- pasmo północne – obejmujące część rzeki Wisły w międzywalu oraz teren tarasu zalewowego z zabudową zagrodową i terenami rolnymi
- pasmo środkowe – obejmujące tereny położone po obu stronach drogi krajowej nr 7 przeznaczone na funkcję S/P/UR oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej i tereny rolne położone na południe od trasy 7, z usługami, ośrodek gminny we wsi Czosnów
- pasmo południowe – tereny leśne i rolne /łąki i pastwiska/ z zabudową zagrodową i mieszkaniową wzdłuż dróg oraz teren leżący w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego.

Ważnym elementem struktury przyrodniczej gminy są korytarze powiązań przyrodniczych między KPN a rzeką Wisłą w rejonie Górki Dziekanowskiej i Łąk Kazańskich oraz dolina Wisły jako powiązanie w skali krajowej.

Obecne zagospodarowanie przestrzenne ma podobne cechy generalne, ale wypełnia tylko część obszarów przeznaczonych wg planów pod zainwestowanie.

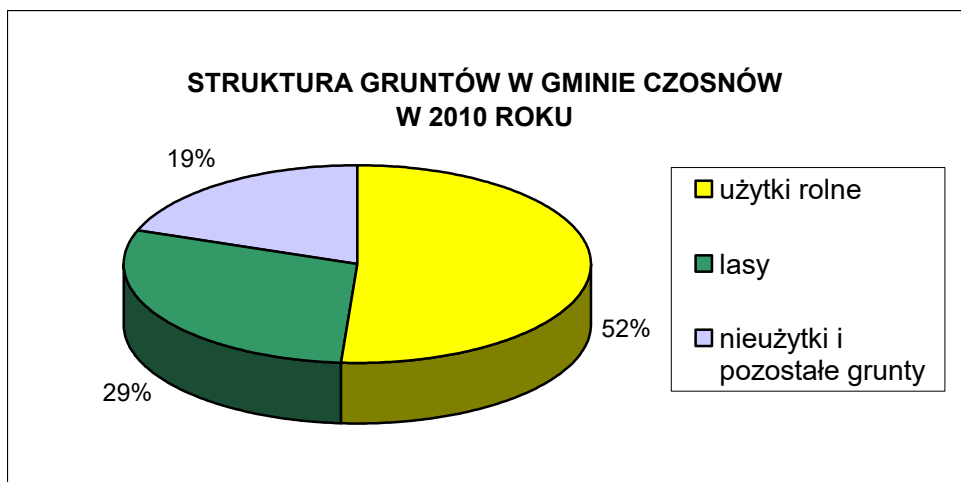
Obecne użytkowanie gruntów w gminie Czosnów (dane na 2010r.):

Obszar gminy 12834 ha, w tym:

Użytki rolne [6568 ha] 7443 ha (dane z 2021r.)

Użytki leśne [3767 ha] 3594 ha (dane z 2021r.)

Pozostałe 2499 ha



Charakterystyka wsi -ilość mieszkańców w poszczególnych wsiach gminy Czosnów – stan na 2010 r. oraz powierzchnia wsi w ha:

miejscowość	Ilość mieszkańców	powierzchnia w ha

1. ADAMÓWEK	185	259,56
2. ALEKSANDRÓW	118	463,87
3. AUGUSTÓWEK	201	234,89
4. BRZOZÓWKA	193	629,45
5. CYBULICE	70	96,63
6. CYBULICE DUŻE	164	381,52
7. CYBULICE MAŁE	392	276,61
8. CZĄSTKÓW MAZOWIECKI	207	305,73
9. CZĄSTKÓW POLSKI	299	302,06
10. CZECZOTKI	233	137,89
11. CZOSNÓW	556	379,70
12. DĄBRÓWKA	75	221,59
13. DĘBINA	253	317,91
14. DOBRZYŃ	155	145,87
15. IZABELIN-DZIEKANÓWEK	359	152,98 (309 z KPN)
16. JANÓWEK	109	244,02
17. JANÓW MIKOŁAJÓWKA	106	118,48
18. JESIONKA	177	327,92
19. KALISZKI	247	92,71 (867,73 z KPN)
20. KAZUŃ BIELANY	446	196,78 (835,92 z KPN)
21. KAZUŃ NOWY	745	457,43 (563,92 z KPN)
22. KAZUŃ POLSKI	378	337,80 (607,27 z KPN)
23. KIŚCINNE-KROGULEC	71	303,64
24. ŁOMNA	635	575,52
25. ŁOMNA LAS	221	310,10
26. ŁOSIA WÓLKA	173	256,32
27. MAŁOCICE	230	364,68
28. PALMIRY	272	148,37
29. PIENKÓW	323	247,70
30. SADY	78	213,74
31. SOWIA WOLA	331	449,36
32. SOWIA WOLA FOLWARCZNA	89	249,36
33. TRUSKAWKA	122	273,12
34. WIERSZE	106	346,81
35. WÓLKA CZOSNOWSKA	66	41,12
36. WRZOSÓWKA	118	146,72

Wnioski:

- gmina Czosnów należy do gmin dużych (powierzchnia gminy przekracza przeciętną powierzchnię Gmin),
 - sieć osadnicza jest rozdrobniona,
 - udział powierzchni użytków rolnych maleje w strukturze użytkowania terenów.
 - koncentracja zainwestowania ma miejsce szczególnie w ramach obszaru wsi gminnej Czosnów oraz we wsiach Łomna i Kazuń Nowy,
 - przebieg drogi krajowej Nr 7 mający kierunek równoleżnikowy wyraźnie oddziela część północną gminy od części południowej (w miarę modernizacji trasy podział ten będzie się nasilał),
 - wzdłuż ww. trasy ma miejsce proces koncentracji działalności gospodarczej,
 - przy głównym układzie komunikacyjnym w tym przy drogach lokalnych wytworzyły się skupiska zabudowy mieszkaniowej,
 - teren gminy objęty jest różnymi formami ochrony ze względu na wartości środowiska przyrodniczego,
 - prawie cały obszar gminy leży w rejonie potencjalnego zalania wodami Wisły w przypadku wody o prawdopodobieństwie 1% i przerwania wałów.
- Na terenie gminy znajdują się kompleksy wojskowe oraz zabytki forteczne Twierdzy Modlin.

Według danych z Urzędu Gminy za [2010r.] 2020r. - długość sieci wodociągowej wynosi ok. [145 km] 159,7 km i obsługuje ok.[95%] 86,2% mieszkańców.

Długość sieci kanalizacyjnej na terenie gminy wynosi ok. [24km] 129,1 km i korzysta z niej ok. [25%] 56,3% ludności. Cała gmina wyposażona jest w sieć gazociągów średniego ciśnienia [(ok. 110km)] - 116 km i korzysta z niej ok. 64,7 % mieszkańców.

Komunikacja - przez gminę przebiega droga krajowa nr 7 (długość w obrębie gminy – 17km), droga wojewódzka nr 579 Leszno-Kazuń o długości 15,8 km i nr 575-5 km.

Ogółem długość dróg w gminie wynosi ok. 180 km, w tym zarządowi gminy podlega ok.106 km (w tym dróg utwardzonych – asfaltowych jest ok.74 km, nieutwardzonych – ok.32 km).

3.1. Bilans terenów w gminie Czosnów

3.1.1. Analizy demograficzne

Gminę Czosnów zamieszkiwało w 2020 r. 10 876 osób (wg danych GUS) co stanowi 13,7% ludności powiatu nowodworskiego i około 0,2% ludności województwa mazowieckiego. Analiza liczby mieszkańców gminy Czosnów wykazuje tendencję wzrostową, nie ze względu na przyrost naturalny, który od 2014r wykazuje tendencję malejącą (tabela nr 1), ale ze względu na migracje wewnętrzne (tabela nr 2).

Tabela nr 1. Zestawienie liczby ludności w gminie Czosnów w latach 2010 - 2020

Gmina Czosnów	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Średnia
Liczba ludności	9409	9474	9619	9690	9806	9852	9870	9918	9947	9991	10876	9868
Dynamika zmian %	4,3%	0,69%	1,5%	0,7%	1,1%	0,4%	0,1%	0,4%	0,2%	0,4%	8,1%	1,74%
Przyrost naturalny na 1000MK	1,4	0,7	1,2	1,4	-0,2	-0,9	-0,5	-0,7	-0,2	-0,1	-6,5	-4,7

Źródło: wg danych z GUS

Tabela nr 2. Migracje zewnętrzne i wewnętrzne w gminie Czosnów w latach 2010 - 2020

Gmina Czosnów	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zameldowania w ruchu wewnętrznym	182	178	166	201	200	121	116	151	162	163	117
Zameldowania z zagranicy	0	1	1	0	1	0	0	3	0	1	3
Wymeldowania w ruchu wewnętrznym	88	117	84	89	77	86	97	97	114	114	95
Wymeldowania za granicę	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3
Saldo migracji wewnętrznych	94	61	82	112	123	39	19	54	48	49	22
Saldo migracji zagranicznych	0	1	1	0	1	0	1	3	1	1	3
Saldo migracji wewnętrznych na 1000 MK	10	6,5	8,6	11,6	12,6	3,4	1,9	5,5	4,8	4,9	2

Zgodnie z prognozą demograficzną GUS ludność powiatu nowodworskiego do 2050r. będzie malała, przewiduje się spadek liczby ludności o 3319 osób. Jednakże poprzednio

opracowana przez GUS prognoza nie sprawdziła się w latach 2003 – 2015, np. w roku 2014 liczba ludności w powiecie nowodworskim była o 2141 osób większa niż prognozowana.

Biorąc pod uwagę dotychczasowe tendencje wzrostu liczby mieszkańców w gminie Czosnów, którego średni wskaźnik wynosi 1,74% rocznie, w perspektywie 30 lat liczba ludności może wzrosnąć do 7395 osób. Ogółem liczba ludności może wynosić: $10\,876 + 7\,395 = 18\,271$ osób.

3.1.2. Analizy społeczno-ekonomiczne

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę na terenie gminy Czosnów zostało sformułowane na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy. Popyt na inwestycje jest ściśle związany i uzależniony od procesów społeczno-ekonomicznych dotyczących zamożności mieszkańców, preferencji mieszkaniowych, dostępności i warunków inwestycyjnych.

Najbardziej widocznym wyznacznikiem ruchu budowlanego odzwierciedlającym m.in. status mieszkańców gminy, jest ilość wydawanych pozwoleń na budowę.

Tabela nr 3. Ruch budowlany w gminie Czosnów

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	Średnio	Razem
Pozwolenia na budowę i zgłoszenia [szt.]	101	79	172	282	376	202	1010

Źródło: wg danych z GUS

Zgodnie z ww. tabelą nr 3, dotyczącą ilości wydanych przez Starostwo Powiatowe w Nowym Dworze Mazowieckim pozwoleń na budowę, w latach 2018 - 2022 wydanych zostało średnio 1010 pozwoleń i zgłoszeń zabudowy. Dotyczyły one w przeważającej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ilości 797 (ok. 78,9%), pozostałe dotyczyły:

- zabudowy gospodarczej i obsługi rolnictwa - 143 (ok. 14,2%),
- zabudowy usługowej - 38 (ok. 3,8%),
- zabudowy produkcyjnej - 31 (ok. 3,0%),
- zabudowy wielorodzinnej - 1 (ok. 0,1%);

Średnio rocznie w gminie wydawanych było 202 pozwolenia na budowę i zgłoszenia w tym około 159 pozwoleń i zgłoszeń na zabudowę mieszkaniową, 8 na zabudowę usługową, 6 na zabudowę produkcyjną, 29 na zabudowę gospodarczą.

W gminie Czosnów w okresie 2018 - 2020 wybudowano 1 budynek mieszkalny wielorodzinny.

Tabela nr 4. Zasoby mieszkaniowe w gminie Czosnów w latach 2010 -2020

Gmina Czosnów	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Średnia
Ilość budynków mieszkalnych	2989	2964	3033	3078	3121	3166	3200	3231	3241	3496	3421	3176
Ilość mieszkań	3343	3400	3470	3525	3574	3632	3685	3731	3761	3812	3944	3625
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m ²]	97,5	98,7	100,5	102	102,8	103,8	104,3	104,9	105,3	105,9	111,9	103,5
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania na 1 osobę [m ²]	34,7	35,4	36,2	37,1	37,5	38,3	39,0	39,4	39,8	40,4	40,6	38,03
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,81	2,79	2,77	2,75	2,74	2,71	2,67	2,66	2,64	2,62	2,76	2,72

Źródło: wg danych z GUS

Biorąc pod uwagę zasoby mieszkaniowe, liczba budynków mieszkalnych wzrosła w latach 2010 - 2020 o 14%, średnio w roku wynosiła 3176.

Liczba mieszkań wzrosła o około 18%, średnio w roku wynosiła 3625. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wyniosła 111,9 m² i jest większa o 6 m² od powierzchni z 2010r.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wynosiła średnio 38,03 m²/1 osobę i wzrosła o 5,9 m².

Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wynosiła średnio 2,76 osoby i zmalała o 0,05.

3.1.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zapotrzebowanie na nową zabudowę określono na podstawie:

a) analiz demograficznych

Przy utrzymaniu dotychczasowych tendencji wzrostu ludności w Gminie Czosnów na poziomie 1,74% rocznie w perspektywie 30 lat liczba ludności może wzrosnąć o 7395 osób. Ogółem liczba ludności może wynosić 10876 + 7395 = 18 271 osób.

Przy założeniu, że w gminie średnia powierzchnia mieszkania na 1 osobę będzie wynosiła 45,0 m² na 1 osobę (zgodnie z propozycją literatury przedmiotu A.Matuszko i B. Zastawniak) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$7\,395 \times 45,0\text{m}^2 + 30\% = 332\,795\text{ m}^2 + 99\,839\text{ m}^2 = 432\,634\text{ m}^2$$

b) analiz społecznych

W celu oszacowania zapotrzebowania na nową zabudowę poza czynnikiem demografii wzięto pod uwagę ilość wydawanych pozwoleń na budowę w ciągu roku. W badanym okresie wydawano średnio rocznie 202 pozwolenia na budowę i zgłoszenia budowy z czego:

78,9% - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

3,8 % - zabudowa usługowa

3,0% - zabudowa produkcyjna

0,1 % - zabudowa wielorodzinna

W perspektywie 30 lat zostanie wydanych 6 060 pozwoleń na budowę i zgłoszeń budowy, z czego:

4787 - na zabudowę mieszkaniową jednorodziną,

230 - na zabudowę usługową,

182 - na zabudowę produkcyjną,

3 - na zabudowę wielorodzinną.

Obliczając zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 30 lat uwzględniono ilość wydanych pozwoleń z podziałem na funkcję zabudowy oraz średnią powierzchnię użytkową budynku przewidzianą dla danej funkcji, powiększoną o 30%:

– dla MN: 4787x 170 m² + 30% = 813 790 + 244 137 = **1 057 927m²**

– dla U: 230 x 800 m² + 30% = 184 000 + 55 200 = **239 200 m²**

– dla P: 182 x 1600 m² + 30% = 291 200 + 87 360 = **378 560 m²**

– dla MW: 3 x 470 + 30% = 1 410 + 423 = **1 833 m²**

3.1.4. Uśrednienie obliczeń powierzchni użytkowej wynikających z analiz demograficznych i analiz społecznych

A. Zabudowa mieszkaniowa (MN)

a) z analiz demograficznych - wielkość pow. użytkowej wynosi 432 634 m²;

b) z analiz społecznych - wielkość pow. użytkowej wynosi 1 057 927 m²;

432 634 m² + 1 057 927 m² = 1 490 561 m², zatem wartość średnia wynosi 745 281 m²

B. Zabudowa usługowa (U)a) z analiz demograficznych - wielkość pow. użytkowej wynosi 20 837m²b) z analiz społecznych - wielkość pow. użytkowej wynosi 239 200 m²20 837m²+ 239 200 m²= 260 037 m², zatem wartość średnia wynosi 130 018 m²**C. Zabudowa przemysłowa (P)**a) z analiz demograficznych - wielkość pow. użytkowej wynosi 16 450m²b) z analiz społecznych - wielkość pow. użytkowej wynosi 378 560 m²16 450m² + 378 560m² = 395 010 m², zatem wartość średnia wynosi 197 505 m²**D. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW)**a) z analiz demograficznych - wielkość pow. użytkowej wynosi 548 m²b) z analiz społecznych - wielkość pow. użytkowej wynosi 1 833 m²548 +1 833 = 2 381 m², zatem wartość średnia wynosi 1 191 m²suma A + B + C + D = 1 073 994 m²Tabela nr 5. Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w m² powierzchni użytkowej w podziale na funkcje zabudowy

Funkcja zabudowy	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [m ²]
MW	1 191
MN	745 281
U	130 018
P	197 505
Razem	1 073 994

3.1.5. Chłonność terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w podziale na funkcje zabudowy w gminie Czosnów w powierzchni użytkowej w m²

Szacując chłonność terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w podziale na funkcje zabudowy w rozumieniu art.10 ust. 5 pkt. 2, w gminie Czosnów wyodrębniono jednostki osadnicze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W ramach tych jednostek wyznaczono tereny, na których występuje możliwość lokalizacji nowej zabudowy oraz uwzględniono tereny, na których zgodnie z analizami środowiskowymi występuje zakaz zabudowy.

Tabela nr 6. Całkowita chłonność terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w podziale na funkcje zabudowy oraz chłonność uwzględniająca analizy środowiskowe

Funkcja zabudowy	Całkowita chłonność [m ²]	Chłonność uwzględniająca analizy środowiskowe [m ²]
MW	1 500	1 500
MN	6 042 947	4 532 210
U	764 930	481 906
P	841 423	504 854
suma	7 650 800	5 520 470

Powierzchnie określające chłonność terenu przeliczono na ilość działek przyjmując ich powierzchnie zgodnie z tabelą nr 7, a następnie na powierzchnie użytkowe zabudowy.

Ilość działek możliwych do wydzielenia dla poszczególnych funkcji zabudowy:

MW – 1500 m²/ 1500 m²= 1 działka

MN - 4 532 210 m²/ 1200 m²= 3777 działek

U - 481 906 m²/ 2000m²= 241 działek

P - 504 854 m²/ 3000m²= 168 działek

Tabela nr 7. Chłonność terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej z podziałem na funkcje zabudowy

Funkcja zabudowy	Całkowita chłonność [m ²]	Średnia powierzchnia działki [m ²]	Ilość działek	Średnia pow. użytk. budynku [m ²]	Chłonność wyrażona w pow. użytk. [m ²]
MW	1 500	1500	1	470	470
MN	4 532 210	1200	3777	170	642 063
U	481 906	2000	241	800	192 762
P	504 854	3000	168	1600	269 255
suma	5 520 470			suma	1 104 551

3.1.6. Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Teren gminy Czosnów w 100% pokrywają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące plany przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 8. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Czosnów

Uchwała zatwierdzająca	Dziennik urzędowy	Obszary objęte planem
Uchwała nr 135/XXXV/98 z dnia 1998-06-18	Nr 51 poz. 184	Część gminy Czosnów
Uchwała Nr 154/XXIX/2002 z dnia 2022-04-02	Nr 161, poz. 3574 z dnia 2002-06-20	Część Gminy Czosnów dla rejonu drogi krajowej nr 7- część I
Uchwała Nr 32/X/03 z dnia 2003-12-30	Nr 32, poz. 982 z dnia 2004-02-17	Cała Gmina z wyłączeniem planu z 1998 i z 2002
Uchwała Nr XVI/124/2015 z dnia 2015-12-30	poz. 742 z dnia 2016-01-22	Augustówek dz. nr 70/4 i 70/5
Uchwała Nr XX/168/2016 z dnia 2016-04-28	poz. 4865 z dnia 2016-05-23	Część miejscowości Sady
Uchwała Nr XXIII/188/2016 z dnia 2016-06-28	poz. 7379 z dnia 2016-08-09	Część miejscowości Czastków Mazowiecki i część miejscowości Czastków Polski
Uchwała Nr XXIX/212/2016 z dnia 2016-10-04	poz. 9725 z dnia 2016-11-15	Część miejscowości Łomna-Las, część miejscowości Pieńków, część miejscowości Izabelin-Dzieskanówek - Etap I
Uchwała Nr XXX/228/2016 z dnia 2016-11-08	poz. 11167 z dnia 2016-12-12	Część miejscowości Kaliszki i część miejscowości Czastków Polski
Uchwała Nr XXXV/271/2017 z dnia 2017-02-27	poz. 3270 z dnia 2017-04-06	Część miejscowości Łomna-Las, część miejscowości Pieńków, część miejscowości Izabelin-Dzieskanówek - Etap II
Uchwała Nr XXXV/272/2017 z dnia 2017-02-27	poz. 3471 z dnia 2017-04-10	Część miejscowości Czosnów, część miejscowości Dobrzyń
Uchwała Nr LV/431/2018 z dnia 2018-09-21	poz. 10945 z dnia 2018-11-13	Część miejscowości Kazuń Bielany, część miejscowości Kazuń Nowy, część miejscowości Jesionka
Uchwała Nr III/8/2018 z dnia 2018-12-19	poz. 1783 z dnia 2019-02-07	część miejscowości Wrzosówka, miejscowość Janów Mikołajówka, część miejscowości Sowia Wola i część miejscowości Brzozówka
Uchwała Nr III/9/2018 z dnia 2018-12-19	poz. 1784 z dnia 2019-02-07	część miejscowości Augustówek, część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część

		miejsowości Wólka Czosnowska
Uchwała Nr IV/18/2018 z dnia 2018-12-28	poz. 2115 z dnia 2019-02-13	dla części terenu gminy Czosnów (dla części miejscowości Augustówek, części miejscowości Dębina, części miejscowości Jesionka i części miejscowości Łosia Wólka) – ETAP I
Uchwała Nr IX/45/2019 z dnia 2019-05-28	poz. 8874 z dnia 2019-07-16	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap I
Uchwała Nr X/57/2019 z dnia 2019-07-09	poz. 9979 z dnia 2019-08-21	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap II
Uchwała Nr X/58/2019 z dnia 2019-07-09	poz. 10092 z dnia 2019-08-27	część miejscowości Czeczotki oraz część miejscowości Cybulice
Uchwała Nr X/59/2019 z dnia 2019-07-09	poz. 10093 z dnia 2019-08-27	część miejscowości Kazuń Polski oraz część miejscowości Sady
Uchwała Nr X/60/2019 z dnia 2019-07-09	poz. 10094 z dnia 2019-08-27	dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Palmiry
Uchwała Nr XIII/94/2019 z dnia 2019-09-24	poz. 12520 z dnia 2019-11-06	dla części miejscowości Kazuń Nowy oraz części miejscowości Kazuń Polski w gminie Czosnów
Uchwała Nr XVI/139/2019 z dnia 2019-12-17	poz. 1275 z dnia 2020-01-27	dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Palmiry - część 2
Uchwała Nr XXI/191/2020 z dnia 2020-05-26	poz. 7364 z dnia 2020-07-06	część miejscowości Jesionka, część miejscowości Małocice oraz część miejscowości Wólka Czosnowska
Uchwała Nr XXI/190/2020 z dnia 2020-05-26	poz. 7365 z dnia 2020-07-06	część miejscowości Izabelin Dziekanówek
Uchwała Nr XXI/188/2020 z dnia 2020-05-26	poz. 7369 z dnia 2020-07-06	część miejscowości Łosia Wólka
Uchwała Nr XXV/217/2020 z dnia 2020-09-15	poz. 10811 z dnia 2020-11-02	części miejscowości Czosnów, części miejscowości Dębina i części miejscowości Kazuń Nowy w gminie Czosnów
Uchwała Nr XXVII/233/2020 z dnia 2020-11-24	poz. 425 z dnia 2021-01-18	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Mazowiecki
Uchwała Nr XXXIII/278/2021 z dnia 2021-04-22	poz. 5203 z dnia 2021-06-10	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Polski i część miejscowości Łomna
Uchwała Nr XXXIII/279/2021 z dnia 2021-04-22	poz. 5204 z dnia 2021-06-10	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Cząstków Mazowiecki – część II
Uchwała Nr XXXIX/333/2021 z dnia 2021-10-19	poz. 10472 z dnia 2021-11-30	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Cybulice Duże i Cybulice Małe w gminie Czosnów Etap I
Uchwała Nr XXXIX/334/2021 z dnia 2021-10-19	poz. 10473 z 2021-11-30	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów obejmującego część miejscowości Sowia Wola oraz część miejscowości Sowia Wola Folwarczna
Uchwała Nr XXXIII/280/2021 z dnia 2021-04-22	poz. 5205 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr XXIII/188/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 czerwca 2016 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/281/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5206 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr XXX/228/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 8 listopada 2016 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/282/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5207 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr LV/431/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 21 września 2018 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/283/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5208 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr III/8/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 grudnia 2018 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/284/2021 z	poz. 5209 z 2021-	Zmiana uchwały Nr III/9/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia

dnia 2021.04.22	06-10	19 grudnia 2018 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/284/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5209 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr III/9/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 19 grudnia 2018 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/285/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5210 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr IX/45/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 maja 2019 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/286/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5211 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr X/58/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/288/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5212 z 2021-06-10	Zmiana uchwały Nr X/60/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XXXIII/287/2021 z dnia 2021.04.22	poz. 5432 z 2021-06-16	Zmiana uchwały Nr X/59/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. – Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XLVII/388/2022 z dnia 2022.03.29	poz. 5538 z 2022-05-13	Zmiana uchwały Nr XXXV/271/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. -- Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr XLVII/389/2022 z dnia 2022.03.29	poz. 5539 z 2022-05-13	Zmiana uchwały Nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r. - Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr L/405/2022 z dnia 2022.05.31	poz. 7342 z 2022-07-07	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek ewidencyjnych nr 599, 425/5 i 586/4 w miejscowości Dębina w gminie Czosnów
Uchwała Nr LII/421/2022 z dnia 2022.08.25	poz. 10212 z 2022-10-05	Zmiana uchwały Nr IV/18/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 grudnia 2018 r. - Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr LII/422/2022 z dnia 2022.08.25	poz. 10213 z 2022-10-05	Zmiana uchwały Nr XXIX/212/2016 Rady Gminy Czosnów z dnia 4 października 2016 r. - Wysokość stawki procentowej
Uchwała Nr LII/423/2022 z dnia 2022.08.25	poz. 10214 z 2022-10-05	Zmiana uchwały Nr X/57/2019 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 lipca 2019 r. - Wysokość stawki procentowej

Na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, chłonność wyrażoną w powierzchni użytkowej obliczono podobnie, jak przy obliczaniu chłonności jednostek osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obliczono ilość działek możliwych do wydzielenia, ilość działek pomnożono przez średnią powierzchnię użytkową zabudowy na 1 działkę.

Tabela nr 9. Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Funkcja zabudowy	Całkowita chłonność [m ²]	Ilość działek	Średnia pow. użytk.bud. [m ²]	Chłonność wyrażona w pow. użytk. [m ²]
MW	538 515	359	470	168 265
MN	9 510 031	6 340	170	435 740
U	1 788 143	1 192	800	760 914
P	1 406 699	938	1 600	1 231 224
suma	13 243 388		suma	2 596 143

Całkowita chłonność terenów na obszarze gminy przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wynosi - 13 243 388 m².

Chłonność budynków wyrażona w m² wynosi 2 596 143 m² powierzchni użytkowej.

3.1.7. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą chłonności o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

Tabela nr 10. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą chłonności o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

Funkcja zabudowy	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [m ²]	Chłonność terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej- wyrażona w pow., użytkowej zabudowy [m ²]	Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wyrażona w pow., użytkowej zabudowy [m ²]	Suma chłonności wyrażona w pow., użytkowej zabudowy [m ²]
MW	1 191	470	168 265	168 735
MN	745 281	642 063	435 740	1 077 804
U	130 018	192 762	760 914	953 676
P	197 505	269 255	1 231 224	1 500 479
suma	1 073 994	1 104 550	2 596 143	3 700 693

Porównując zapotrzebowanie na nową zabudowę z sumą chłonności o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę należy stwierdzić, że suma ta ponad trzykrotnie przewyższa zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 30 lat.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza sumy chłonności o w pełni wykształconej zwartej zabudowie i chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę (wyrażonych w powierzchni użytkowej zabudowy) - **nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy.**

3.1.8. Możliwości finansowania infrastruktury technicznej

Do analizy możliwości finansowania infrastruktury technicznej i komunikacji wzięto pod uwagę długość wybudowanych sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji (drog gminnych) w latach 2012- 2020.

Tabela nr 11. Komunikacja i infrastruktura techniczna wybudowana w gminie Czosnów w latach 2012 - 2020

Gmina Czosnów	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Średnia
Sieć wodociągowa [km]	115,3	116,6	117,9	120,6	120,6	123,9	123,9	124	124,1	120,8
Przyrost [km]	0	1,3	1,3	2,7	0	3,3	0	0,1	0,1	0,97
Sieć kanalizacyjna [km]	67,8	82,8	94,7	106,4	120,7	120,7	120,7	127,8	129,1	107,9
Przyrost km	16,3	15,0	11,9	11,7	14,3	0	0	7,1	1,3	8,6
Drogi gminne [km]	17,8	17,8	17,8	17,8	17,8	18,2	24,7	24,7	24,7	20,1
Przyrost [km]	0	0	0	0	0	0,4	6,5	0	0	0,7

Źródło: dane z GUS

Zgodnie z informacjami zawartymi w tabeli nr 11 przy utrzymaniu dotychczasowych tendencji w rozbudowie sieci infrastruktury w gminie Czosnów sieć wodociągowa będzie rozbudowywana średnio o około 1 km rocznie.

Sieć kanalizacyjna rozbudowywana będzie średnio o 8,6 km rocznie, a sieć dróg gminnych średnio o 0,7 km rocznie. Przyjmując powyższe dane, w perspektywie 30 lat w gminie może być wybudowanych 30 km wodociągu [1 km x 30], 258 km sieci kanalizacyjnej [8,6 km x 30] oraz 21 km (0,7 km x 30) sieci dróg gminnych.

Ze względu na brak możliwości lokalizacji nowej zabudowy - nie określa się możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

3.1.9 Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych związane z realizacją nowej zabudowy

Zgodnie z wynikami bilansu terenów, nie przewiduje się nowej zabudowy poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz objętymi planami miejscowymi, w związku z tym, nie określa się potrzeb inwestycyjnych związanych z lokalizacją nowej zabudowy.

W przypadku obszaru objętego studium – działki we wsi Pieńków, do jego sporządzenia przystąpiono w związku z **wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, sygnatura akt IV SA/Wa 1079/17**, w którym Sąd nakazał gminie zmianę przeznaczenia terenów, z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Niewątpliwie determinantą jest również duża presja urbanizacyjna w tym rejonie gminy, co przyczynia się do sporządzenia zmiany studium.

Bezpośrednie wskazanie przez właścicieli terenów do zabudowy gwarantuje ich zagospodarowanie w pierwszej kolejności. Osoby składające wnioski mają zazwyczaj sprecyzowane plany inwestycyjne i w niedalekiej przyszłości zamierzają je realizować, co również ma miejsce w przypadku działek objętych projektowaną zmianą.

4. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Ład przestrzenny w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to tworzenie harmonijnych struktur przestrzennych uwzględniających wszelkie wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz estetyczne.

Analiza obowiązujących planów wykazuje, że powyższe aspekty zostały uwzględnione w w/w opracowaniach.

Obowiązujące plany zawierają wspólny, uporządkowany system przepisów regulujących zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na obszarze gminy nie występuje rozbieżność między stanem ładu przestrzennego a stanem dalece sprecyzowanych wymogów jego ochrony.

Koncentracja zainwestowania ma miejsce szczególnie w ramach obszaru wsi gminnej Czosnów oraz we wsiach Łomna i Kazuń Nowy.

Przebieg drogi Nr 7 mający kierunek równoleżnikowy wyraźnie oddziela część północną gminy od części południowej.

Wzdłuż ww trasy ma miejsce proces koncentracji działalności gospodarczej.

Przy pozostałych drogach lokalnych wytworzyły się skupiska zabudowy mieszkaniowej.

Znaczną część obszaru gminy stanowią tereny rolne, niezabudowane. Razem z istniejącymi zadrzewieniami i kompleksem lasów KPN tereny otwarte tworzą krajobraz harmonijny.

5. Stan środowiska przyrodniczego

5.1 Charakterystyka warunków przyrodniczych

- Położenie terenu. Przyrodnicze związki z otoczeniem.

Gmina Czosnów położona jest w centralnej części województwa mazowieckiego, w odległości ca 30 km od Warszawy.

Gmina jeszcze do niedawna miała charakter rolniczo – leśny z enklawami obszarów zabudowanych. W ostatnich latach obraz gminy zmienia się, obserwuje się zdecydowanie ograniczenie gospodarki rolnej na rzecz działalności pozarolniczej.

Geograficznie gmina położona jest w granicach wielkiej jednostki fizycznogeograficznej- Kotlinie Warszawskiej. Znajduje się w zlewni I rzędu - zlewni Wisły i jej dopływu Bzury.

Lasy w gminie stanowią część kompleksów leśnych Kampinoskiego Parku Narodowego.

Położenie, walory przyrodnicze gminy sprawiły, że cały teren gminy został objęty różnymi formami ochrony przyrody. W obszarze gminy występują: park narodowy z otuliną, obszar chronionego krajobrazu, pomniki przyrody, rezerваты oraz europejskie obszary chronione – Natura 2000.

Znaczące powierzchnie obszaru Gminy zostały objęte ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej NATURA 2000. Powstały dwa rodzaje terenów:

obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) - Dolina Środkowej Wisły, Puszcza Kampinoska, specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO) - Puszcza Kampinoska, Forty Modlińskie, Kampinoska dolina Wisły i Łąki Kazuńskie.

Dolina Wisły stanowi ciąg przyrodniczy (korytarz ekologiczny) o randze krajowej - paneuropejskiej, dolina Kanału Łasicy to ciąg przyrodniczy o skali regionalnej.

- Geomorfologia. Ukształtowanie powierzchni terenu

Wg regionalizacji fizyczno – geograficznej J. Kondrackiego gmina Czosnów położona jest w obrębie podprovincji: Niziny Środkowo – Polskiej (318), w makroregionie - Niziny Środkowo Mazowieckie (318.7) i jej mezoregionie Kotlina Warszawska (318.73).

Kotlina Warszawska obejmuje rozszerzenie doliny Wisły poniżej Warszawy wznoszące się na wysokość średnio 60 – 100 m npm, w obrębie gminy 65 do 78 m. Rzędna 78,4.0 m npm. w rejonie wsi Sowa Wola stanowi najwyższy położony punkt w granicach gminy.

Jest to fragment tarasów Wisły, zalewowych przeważnie łąkowo-rolnych oraz nadzalewowych piaszczystych z wydrami, przeważnie zalesionych.

W obrębie doliny Wisły wyróżniają się dwa tarasy akumulacyjne:

Taras akumulacyjny nadzalewowy oraz Taras zalewowy rzeki Wisły.

Taras akumulacyjny nadzalewowy (młodopiejstoczeński) rozbudowany, osiąga szerokość ponad 4 km, wznosi się średnio 85 – 90 m npm. Charakteryzuje się on występowaniem licznych form wydmych oraz pól piasków przewianych. Występują tu liczne zagłębienia z reguły podmokłe lub wręcz zabagnione. Koncentrują się głównie w rejonie Kazunia Polskiego i Augustówka. Ponadto na obszarze omawianego tarasu nadzalewowego, znajdują się starorzecza Wisły – głównie w rejonie Kazunia Nowego - w formie dwóch jezior.

Taras zalewowy rzeki Wisły. Najbardziej rozbudowany i szeroki jest on w okolicy Czosnowa, Częstokowa Mazowieckiego i Częstokowa Polskiego. Powierzchnia jego jest wyniesiona średnio 1 – 4 m nad poziom wody w rzece. Bardzo charakterystyczne dla tarasu zalewowego są zakola – starorzecza Wisły.

Teren Parku – jego morfologia charakteryzuje się układem pasmowym – na przemian występują 2 pasy wydmych i dwa bagienne. Teren gminy Czosnów obejmuje północny pas wydmych ciągnący się równoleżnikowo od Kazunia Polskiego do rzeki Bzury. Pasowi temu towarzyszy pas bagienny ciągnący się wzdłuż rzeki Łasicy.

- Hydrografia

Wody powierzchniowe

Obszar gminy należy do zlewni I rzędu-Wisły i zlewni II rzędu -rzeki Bzury, która odprowadza wody do rzeki Wisły. Północno-wschodnią część gminy odwadniana jest poprzez liczne ciek, rowy melioracyjne i rzeczkę Jeziorkę i Czosnowiankę do Wisły. Centralne i zachodnie fragmenty gminy odwadnia Kanał Kromnowski, a południowo- wschodnią część Kanał Łasica, który jest fragmentem zmeliorowanej rzeczki o tej samej nazwie. Kanał Łasica zbiera wody poprzez swoje dopływy tj. kanał Ł-9 oraz Wilczą Strugę. Łasica prowadzi wody do rzeki Bzury a ta do Wisły.

Rzeka Wisła płynie naturalnym korytem, jest rzeką nieuregulowaną, „dziką”. Poza nurtem jest płytka, występuje tu dużo pływów i łach piaszczystych.

Rzeka charakteryzuje się bardzo dużą nieregularnością pod względem hydrologicznym, bardzo dużą zmiennością przepływów. Jest to rzeka o śnieżno – deszczowym ustroju zasilania, z dwoma wysokimi stanami wody w ciągu roku. Zasilanie śnieżne powoduje wysokie stany wody na wiosnę – w kwietniu. Drugi okres wysokich stanów wód przypada na miesiące: czerwiec – lipiec i jest wynikiem zasilania deszczowego.

Najdłuższy, prawobrzeżny dopływ Bzury, główny ciek na terenie gminy Czosnów – **rzeka Łasica** charakteryzuje się płytką piaszczystą doliną i niewielką szerokością koryta, które waha się w granicach do 3 m.

Główne cieki gminy przyjmują wody licznych drobnych naturalnych strumieni oraz wody spływające licznymi kanałami i rowami melioracyjnymi.

W ewidencji urządzeń melioracyjnych WZMiUW znajdują się:

- 27,13 km wód i urządzeń melioracji podstawowych,
- 53,79 km rowów melioracyjnych szczegółowych,
- 15,27 km wałów przeciwpowodziowych.

W obrębie doliny Wisły występuje ponadto szereg naturalnych zbiorników i oczek wodnych, wypełniających lokalne zagłębienia terenu. Często mają one charakter starorzeczy.

Największe zbiorniki wodne na terenie gminy to : jeziora Górne i Dolne w okolicach Kazunia Nowego oraz tzw. Jezioro Czosnowskie . Są to pozostałości starorzecza Wisły.

Wody podziemne

W obszarze gminy Czosnów występują wody podziemne związane z czwartorzędowymi osadami piaszczystymi akumulacji wodno lodowcowej, tworzące kilka poziomów wodonośnych. Poza piętrzem czwartorzędowym znaczenie użytkowe ma piętro trzeciorzędowe.

Cały obszar gminy leży w granicach strefy (OWO), głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 215A o nazwie „Subniecka warszawska” (część centralna wg Kleczkowskiego). Jest to zbiornik wód trzeciorzędowych.

Gmina leży w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych: GZWP 222- Zbiornik Doliny Środkowej Wisły .

Poziom wodonośny czwartorzędu na terenie gminy ujmuje szereg studni głębinowych . Ich głębokość wynosi od 23m do 57m. Wydajność studni w zależności od potrzeb użytkowania waha się od 16 do 120 m³/h, przeciętnie wynosi od 30 do 87 m³/h.

Czwartorzędowy użytkowy poziom wodonośny charakteryzuje się bardzo dobrymi parametrami hydrogeologicznymi poziomu wodonośnego.

Generalnie wody gruntowe występują tu płycej niż 1,5 m ppt., najpłycej na obszarze tarasu zalewowego, starorzeczy oraz zagłębien terenu – płycej niż 1m ppt. oraz 0-5m ppt. W obrębie partii wyższych doliny, tarasu nadzalewowego, woda gruntowa utrzymuje się średnio na głębokości 1-2 m ppt.

Tereny wydmore są suche, poziom wody gruntowej występuje głębiej niż 2m ppt.

- Budowa geologiczna

Obszar Gminy zbudowany jest z utworów czwartorzędowych. Miąższość ich wynosi ca 100 – 150 m. Na tych głębokościach występują plioceńskie iły (wg Mapy Geologicznej Polski 1: 50 000 ark. Modlin i ark. Legionowo).

Pod osadami czwartorzędowymi znajdują się utwory trzeciorzędowe, mezozoiczne i paleozoiczne, tworzą one jednostkę strukturalną zwaną Niecką Mazowiecką.

Budowa geologiczna czwartorzędu w rejonie Czosnowa jest złożona, jest wynikiem nałożenia się procesów lodowcowych, wodnolodowcowych i erozyjno –sedymentacyjnych procesów rzecznych.

Dolina Wisły wypełniona jest osadami holocenu i plejstocenu. Utwory holocenu tworzą głównie osady piaszczyste, ilaste i mułowe den dolinnych, piaski eoliczne na tarasach nadzalewowych oraz namuły i torfy zagłębien bezodpływowych, warstwę powierzchniową stanowi gleba, lokalnie grunty nasypowe antropogeniczne, namuły pylaste i torfy. Te osady organiczne mają miąższość przeważnie ok. 1 m - sporadycznie do 2,5 m.

Utwory plejstocenyjskie wykształcone są jako piaski wodnolodowcowe oraz ropy i mułki zastoiskowe, piaski i żwiry rzeczne, głębiej do ok. 100 m ppt. warstwy ropy i glin zwałowych. Podłoże trzeciorzędu występuje na głębokości ca 100m ppt.

- Rejonizacja warunków podłoża gruntowego

W obszarze gminy Czosnów generalnie wyróżniają się dwie główne strefy gruntów z punktu widzenia ich przydatności do celów budowlanych. Pokrywają się one w zasadzie z głównymi jednostkami morfologicznymi. Najkorzystniejsze warunki gruntowe dla celów budowlanych występują na obszarze centralnym, gdzie tras nadzalewowy został nadbudowany piaskami eolicznymi.

Strefa I – to grunty o zróżnicowanej nośności, z przewagą nośnych, występujące w obrębie tarasu nadzalewowego Wisły i doliny Łasicy. W tej strefie dominują piaski rzeczne i eoliczne osady piaszczyste. O warunkach posadowienia decyduje tu poziom wody gruntowej. Mniej korzystne warunki występują w obniżeniach, gdzie woda gruntowa występuje płycej niż 1-1,5m.

Plejstocenyjskie piaski rzeczne tarasu nadzalewowego Wisły to głównie piaski drobne i średnie. Występują w dolinie Wisły, gdzie osiągają miąższość nie przekraczającą 4 m. Piaski rzeczne stanowią dość dobre podłoże budowlane.

Piaski eoliczne w wydmach i pokrywach eolicznych, wykształcone jako kwarcowe piaski drobne, są nośnym, ale dość słabym podłożem budowlanym. Mogą być podłożem do bezpośredniego posadowienia standardowej zabudowy. W przypadku lokowania cięższych obiektów wymagają one dogęszczania.

II strefa to obszar tarasu zalewowego Wisły, starorzeczy, obniżeń i den dolinek bocznych. Obszary te są zbudowane w przewadze z gruntów słabonośnych lub nienośnych, silnie nawodnionych. Przeważają utwory piaszczyste, zawierające znaczne domieszki humusu, oraz soczewki namułów. W dnach starorzeczy, obniżeń oraz lokalnie na tarasie zalewowym, stwierdzono występowanie namułów o miąższości 1-2 m. Grunty te nie nadają się do bezpośredniego posadowienia budowli.

Holocenyjskie torfy, namuły torfiaste i piaszczyste oraz mady wypełniające lokalne obniżenia, różnej genezy i dna dolin cieków występują na tarasach zalewowych w dolinach Wisły płacami w zagłębieniach tarasu nadzalewowego. Miąższość gruntów organicznych może dochodzić do 2,5 m, ale przeważnie jest mniejsza niż 1 m. Porowate grunty organiczne, o nietrwałej strukturze, nie nadają się do bezpośredniego posadowienia żadnych budowli. Wymagane jest ich usunięcie spod fundamentów.

- Surowce mineralne

Obszar gminy nie jest obszarem zasobnym w surowce mineralne. W granicach gminy obecnie nie prowadzi się eksploatacji surowców.

- Gleby

Użytki rolne w gminie Czosnów stanowią ok. 52% powierzchni gminy. W obszarze gminy generalnie dominują gleby słabe: głównie bielcowe rdzawe rzadziej brunatne właściwe i kwaśne. Ok. 70% gleb w gminie zaliczanych jest do IV, V i niższej klasy bonitacyjnej. Gleby wyższych klas – II i III stanowią ok. 20%. Obszary gleb dobrych (użytków rolnych) skupiają się we wschodniej i północnej części gminy wzdłuż Wisły na tarasie zalewowym w rejonie Czosnowa, Częstkowa Mazowieckiego i Polskiego, Łomnej oraz Pieńkowa.

W obrębie tarasu zalewowego Wisły dominują mady rzeczne, miejscami, głównie w starorzeczach oraz w obniżeniach dolin bocznych i innych wykształciły się gleby organiczne: mułowe, murszowe i torfowe. Ich przydatność rolnicza jest duża.

Na tarasie nadzalewowym plejstocenyjskim pradoliny Wisły występują głównie gleby bielcowe i bielice, którym towarzyszą miejscowo gleby rdzawe, glejobielcowe i glejowe. Szkielet mineralny tych gleb tworzą piaski luźne lub piaski słabogliniaste. Przydatność rolnicza tych gleb jest niewielka, zajmowane są głównie przez lasy. Drugą grupę stanowią ubogie gleby brunatne wylugowane i kwaśne, wykształcone z piasków luźnych. W obniżeniach występują gleby murszowo – mineralne i murszowate, wykształcone głównie z piasków gliniastych na podłożu piasków luźnych.

- Klimat

Klimat rejonu Czosnowa został sklasyfikowany wg Okołowicza jako klimat Wielkich Dolin z przewagą cech kontynentalizmu.

Wg rejonizacji klimatyczno rolniczej R. Gumińskiego rejon należy do wschodniej, chłodniejszej (mazowieckiej) części dzielnicy środkowej, która obejmuje środkową Wisłę. Jest to obszar o najmniejszych w Polsce opadach rocznych (poniżej 550 mm).

Wg A. Wosia (Atlas Rzeczypospolitej Polskiej) gmina Czosnów znajduje się w północnej części Regionu Klimatycznego Środkowo – Mazowieckiego oznaczonego nr XVII w klasyfikacji klimatycznej.

Przeważające kierunki wiatrów to: sektor zachodni (33%), północny (19%), południowy (21%), wschodni (22%). Występuje stosunkowo dużo dni bezwietrznych, średnia roczna częstość ciszy i słabego wiatru < 2m/s wynosi ok. 40%.

Liczbową charakterystykę parametrów klimatu, zestawiono poniżej:

– średnia roczna temperatura powietrza	7,2 °C
– średnia temperatura miesiąca najcieplejszego – lipca	18,5°C
– średnia temperatura miesiąca najchłodniejszego – lutego	- 4,0°C
– średnia wilgotność powietrza	81,5°C
– średnie zachmurzenie	59,6 %
– średnia suma opadu rocznego	541 mm
– średnia długość okresu bezprzymrozkowego	168 dni
– średnia liczba dni gorących, z temp. > 25°	36
– średnia liczba dni mroźnych, z temp min. poniżej –10°C	28
– średnia liczba dni z opadem >0,1 mm	142,6

Zróżnicowanie topoklimatyczne terenów gminy jest stosunkowo duże i odwzorowuje jej zróżnicowanie geomorfologiczne i związane z tym charakter pokrycia terenu.

- Taras zalewowy Wisły , z płytką wodą gruntową, charakteryzuje się wysoką wilgotnością powietrza. Są to tereny częstych, niskich, przyziemnych inwersji termicznych rannych i wieczornych.

- Tereny lasów charakteryzują się specyficznym, lecz także zróżnicowanym topoklimatem, w zależności od charakteru podłoża i związanego podłożem charakteru typu lasu. Na ogół są to tereny zaciszne, o mniejszym nasłonecznieniu, o wyrównanym profilu termicznym i wilgotnościowym

- Swoistym mikroklimatem charakteryzują się fragmenty wyniesionych partii doliny Wisły , pokryte lasem sosnowym, o suchym, piaszczystym podłożu (Bór Kazuński). Są to tereny zaciszne, częściowo zacienione, o korzystnych warunkach termiczno – wilgotnościowych.

- Szata roślinna

Lasy

Lasy i tereny leśne zajmują ok. 29% powierzchni gminy, przy czym większość powierzchni lasów koncentruje się w południowej i zachodniej części. Lasy gminy Czosnów przynależą do Puszczy Kampinoskiej, objętej ochroną od 1959 roku, kiedy to utworzono Kampinoski Park Narodowy.

Obszar gminy obejmuje północny i wschodni fragment Parku.

W podziale przyrodniczo – leśnym Polski, lasy gminy Czosnów umiejscowione są w Krainie Północnomazowieckiej,.

Największy, zwarty kompleks leśny występuje w południowej części gminy. Jest to północny fragment Puszczy Kampinoskiej, wielkiego obszaru leśnego, rozciągającego się w lewobrzeżnej części pradoliny Wisły na długości ca 45 km i szerokości 15 km.

Omawiany fragment Puszczy, przynależny do gminy Czosnów, obejmuje powierzchnię ok.60 km². Występuje m.in. bór sosnowy świeży zwany czernicowym (rośnie tu czernica) bór sosnowy mieszany, gdzie sosnom towarzyszą drzewa i krzewy liściaste: dąb, grab, brzoza, olsza. Przeważa tu drzewostan sosnowy w wieku 40 – 80 lat, z licznym udziałem

drzewostanów młodszych. W północno – zachodniej części tego kompleksu występuje rozległy las olchowy, związany z podmokłym obniżeniem tarasu nadzalewowego (Podlesie). Na zachód od drogi nr 7 lasy są coraz bardziej rozczłonkowane, przemieszane z terenami wylesionymi, zajętymi pod uprawy rolne i łąki. Bezpośredni kontakt z tarasem zalewowym Wisły mają nieliczne, oderwane kompleksy (Ruska Kępa).

W części północnej gminy występuje jeden większy zespół leśny. Jest to również fragment Puszczy Kampinoskiej, w drzewostanie dominuje sosna w wieku 40 – 80 lat i powyżej 80 lat, z dużym udziałem dębu.

Naturalne zbiorowiska roślinne doliny Wisły

Roślinność doliny Wisły, zwłaszcza w obrębie tarasu zalewowego, jest roślinnością naturalną. Występują tu niemal wszystkie typy siedlisk i zbiorowisk roślinnych charakterystycznych dla dużej rzeki nizinnej, na podłożu mineralnym.

Zbiorowiska roślinne występujące w dolinie Wisły to: (wg Falińskiego i in. 2000 r.)

- na terenach pozostających w zasięgu niskiej wody na ubogich piaszczyskach występują ziołorośla lepieźnika (*Petasisetum spuriae*), szuwar mozgowy (*Phalaridetum arundinacea*), zbiorowiska szuwarowe, a na mulistych brzegach rzeki lub starorzeczy zbiorowiska terofitów namulowych;
- na terenach pozostających w zasięgu średniej wody występują charakterystyczne łąkowe zarośla wierzbowe (*Salicetum triandro-viminalis*) ze zbiorowiskami pnączy;
- na terenach pozostających w zasięgu wysokiej wody występuje łąkowy las topolowo – wierzbowy (*Salici-Populetum*);
- na terenach pozostających w zasięgu wielkiej wysokiej wody występuje łąkowy las jesionowo – wiązowy (*Ficario-Ulmetum*).

W starorzeczach występują zróżnicowane zbiorowiska roślinne: wodne - pływające, szuwarowe oraz chronione grzybienie białe i grązele żółte. Na obrzeżach ww. zbiorników dominują zbiorowiska strzałki wodnej, skrzypu bagiennej, oczeretu, trzciny, pałki, sitów, turzyc, mozgi i inn.

Zarośla łożowe występują licznie wzdłuż koryta rzecznej, na płaskich brzegach oraz na wyspach, w dużych płatach, liczących do kilku-kilunastu ha. Dominujący gatunek to krzewiaste wierzby, w domieszcze kruszyna pospolita i porzeczka czarna.

Znacznie mniejsze powierzchnie na terenach zalewowych, w sąsiedztwie łożowisk, zajmują łągi wierzbowo – topolowe. Dominuje wierzba biała i krucha oraz topola biała i czarna, w podszyciu wierzby krzewiaste i inne gatunki, w runie roślinność zielna.

Łąkowe lasy jesionowo – wiązowe, występujące niegdyś na wyższych partiach tarasu zalewowego i na tarasach nadzalewowych, zostały niemal doszczętnie zniszczone, ich miejsce zajęły łąki i pastwiska oraz, rozległe, liczące do kilkudziesięciu hektarów, piaszczyste murawy (np. rejon Łomnej). Ich specyfiką jest występowanie gatunków ciepłolubnych.

Specyficznym, mozaikowym układem zbiorowisk roślinnych, charakteryzuje się obszar położony pomiędzy Kazuniem Polskim a Kanałem Łasica. Występują tu wzajemnie przemieszane lasy sosnowe, rozległe murawy trawiaste, formy eoliczne (wydmy, pola piasków wydmowych), wilgotne dolinki i zagłębienia. Stąd przemieszanie gatunków np. występowanie obok siebie sosny, olchy, jałowców i topoli, porastających trawiaste murawy. Układ taki stwarza unikatowe walory krajobrazowe obszaru.

Łąki

Łąki i pastwiska zajmują ok.21% powierzchni gminy. Skupione są przede wszystkim w dolinie Wisły, w obrębie tarasu zalewowego rzeki. Zajmują również liczne obniżenia i dolinki tarasu nadzalewowego. Są to przeważnie łąki wilgotne bądź podmokłe.

Ich przyrodniczą wartość podnoszą, występujące na tych obszarach liczne zadrzewienia, w formie drzew pojedynczych, szpalerów, kęp lub większych zespołów. Szczególnie bogate w zadrzewienia są obszary Łąk Kazuńskich

Pola uprawne

Grunty orne zajmują w gminie ok. 31% powierzchni gminy. Skupiają się przede wszystkim w północnej i centralnej jej części, gdzie stanowią większe kompleksy przestrzenne. Tereny te występują w mozaice z łąkami i lasami.

Zadrzewienia śródpolne, przydomowe i przydrożne

Rozproszone zadrzewienia oraz ich skupiny towarzyszą przede wszystkim terenom wilgotnym, łąkom, drobnym ciekami. Rejony ich występowania opisano w powyższych rozdziałach. Gatunkowo są to w większości olchy i topole.

Zadrzewień przydrożnych jest stosunkowo niewiele. Towarzyszą one niemal wyłącznie drogom krajowym i wojewódzkim. W nasadzeniach dominują jesiony, klony, topole, lipy, w mniejszej ilości brzozy, robinie, dęby, jarząby.

Zadrzewienia przydomowe w części północnej, towarzyszą zabudowie jednorodzinnej oraz mniej licznie zabudowie wiejskiej w pozostałej części gminy. Najczęściej występują topole włoskie, klony, jawory, jarząby, świerki. Z krzewów występuje lilak, jaśmin, tuja, głóg, krzewiaste wierzby, nielicznie cis.

Liczne zadrzewienia, w formie reliktów lasów, zadrzewień kępowych, bądź nasadzeń, towarzyszą skupiskom zabudowy letniskowej (wypoczynkowej), rozsianej w dolinie Wisły w rejonie Kazunia

Roślinność terenów zieleni urządzonej

Jest to roślinność ozdobna obiektów zabytkowych, cmentarzy oraz towarzysząca obiektom usługowym.

Na terenie gminy Czosnów znajdują się też obiekty zieleni znajdujące się pod ochroną WKZ, są to m.in.:

- obiekty fortyfikacyjne Twierdzy Modlin, XIX w.,
- park podworski w Łomnej Las, w ewidencji, objęty strefą ochrony krajobrazu kulturowego,
- cmentarz – mauzoleum w Palmirach.

- Świat zwierzęcy

Wysoki stopień naturalności i zróżnicowanie siedlisk przyrodniczych doliny Wisły i lasów południowej części gminy, idzie w parze z bogactwem świata zwierzęcego.

Największą grupę cennych gatunków stanowią ptaki. Dolina Wisły jest ostoją ornitologiczną o międzynarodowej randze. Stwierdzono tu występowanie ponad 200 gatunków, w tym 150 lęgowych, w tym gatunków rzadkich, związanych z obszarami podmokłymi i dolinami rzecznyymi. Wymienić można np. gatunki takie jak: kulik wielki, kszysk, rybitwy rzeczne, błotniak stawowy, sieweczki. W norach na stromych nadrzecznych skarpach gnieźdzą się zimorodek i jaskółka brzegówka.

Dolina Wisły odgrywa ogromną rolę jako trasa przelotu oraz miejsce odpoczynku i żerowania ptaków migrujących.

Dolina Wisły oraz lasy Puszczy Kampinoskiej uznane zostały jako obszary specjalnej ochrony ptaków OSO w Europejskiej Sieci Obszarów Natura 2000.

W niedostępnych partiach lasu gniazdują: dzierzba rudogłowa, sowa błotna, świerszczak, trzmiełojad, kropiatki, lelek.

Lasy Puszczy Kampinoskiej, Forty Modlińskie, Kampinoska Dolina Wisły i Łąki Kazuńskie zostały uznane jako specjalne obszary ochrony siedlisk SOO w Europejskiej Sieci Obszarów Natura 2000.

Znaczne powierzchnie lasu sprzyjają występowaniu dużych ssaków leśnych, jak łoś, jeleni, dzik, sarna, borsuk, lis, na terenach przywodnych bóbr i wydra. Stwierdzono również występowanie około 12 gatunków płazów i 7 gatunków gadów, w tym gniewosza. Wody Wisły obfitują w ryby, stwierdzono występowanie około 30 gatunków, w tym gatunków rzadkich, jak brzana, świnki, certy. W starych zabudowaniach fortecznych występują liczne siedliska nietoperzy.

5.2. Zasoby przyrodnicze, walory krajobrazowe i stan ochrony prawnej

Podstawowym zasobem przyrodniczym i walorem krajobrazowym gminy jest dobrze zachowany, zwarty kompleks leśny Puszczy Kampinoskiej. Występują tu różnorodne, duże kompleksy leśne, stanowiące pozostałości dawnych puszczy. Lasy te charakteryzują się małym stopniem rozdrobnienia, różnorodnością siedlisk oraz stosunkowo dużym udziałem drzewostanów starszych klas wieku ponadto występują tu zbiorowiska roślinności wodnej, szuwarowej i bagiennej oraz ostoje fauny. Puszcza Kampinowska od 1959 r. jest chroniona prawnie w formie Kampinoskiego Parku Narodowego. Obszar gminy obejmuje głównie północny i wschodni fragment Parku. Tereny parku stanowią 46,1 % powierzchni gminy. Kolejnym, ważnym zasobem przyrodniczym jest dolina rzeki Wisły jej strefa zalewowa. Dolina Wisły to korytarz ekologiczny o skali ponadkrajowej, naturalność i bogactwo świata roślinnego i fauny przekłada się na duże zasoby polskiej i europejskiej informacji genetycznej.

Cennym urozmaicheniem rzeźby i krajobrazu są wydmy.

Obszarami o specyficznym charakterze przyrodniczym i krajobrazowym są partie nadkrawędziowe tarasu nadzalewowego, np. rejon Kazunia Nowego i Dębiny. Charakteryzują się przemieszaniem warunków siedliskowych, od podmokłości do pól wydmych, a co za tym idzie, unikatowym zróżnicowaniem szaty roślinnej, w tym występowaniem zbiorowisk murawowych, z udziałem gatunków kserotermicznych.

Zasoby przyrodnicze gminy są chronione odrębnym statusem prawnym.

Wejście Polski do Unii Europejskiej skutkowało objęciem najbardziej cennych przyrodniczo obszarów gminy Europejską Siecią Ekologiczną Natura 2000.

1) Europejska sieć obszarów chronionych Natura 2000.

Stanowi ją system obszarów, połączonych korytarzami ekologicznymi, tworzących razem spójną funkcjonalną sieć ekologiczną. Podstawę prawną sieci NATURA 2000 stanowią dwa akty: tzw. Dyrektywa Ptasia (Dyrektywa Rady 79 409 EWG z 2.04.1979 r. o ochronie dzikich ptaków) i Dyrektywa Siedliskowa (Dyrektywa Rady 92 43 EWG z 21.05.1992.r o ochronie siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory).

Sieć Natura 2000 tworzą dwa rodzaje obszarów:

- obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 21.07.2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000,
- specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO) - strona internetowa Ministerstwa Środowiska - lista projektowanych obszarów przesłana do Komisji Europejskiej.

Dolina Środkowej Wisły - PLB 140004- (obszar specjalnej ochrony ptaków – OSO) - Omawiany odcinek doliny Wisły to fragment „Doliny Środkowej Wisły” PLB 140004, - obszar OSO (obszary specjalnej ochrony ptaków) ustanowiony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 21.07.2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000. Granice obszaru określa Rozporządzenia Ministra Środowiska z 2007 r. w sprawie zmiany ww. Rozporządzenia z 2004, granice obszaru w omawianym rejonie obejmują międzywale Wisły.

Wartości przyrodnicze i znaczenie obszaru PLB 140004 określone zostały w „Formularzu danych” jak następuje: „Jest to ostoja ptasia o randze europejskiej E 46. Występują co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika i Dyrektywy Ptasiej, 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Bardzo ważna ostoja ptaków wodno – błotnych – gniazduje 40 – 50 gatunków. Obszar bardzo ważny dla ptaków zimujących i migrujących”.

Obszar Natura 2000 obejmuje strefę korytową rzeki i tereny międzywala.

Wskazane podstawowe rodzaje zagrożeń (dla całego ww. obszaru chronionego) dla występującej tu awifauny to „obwałowania i odcinanie starorzeczy od współczesnego koryta rzeki, oraz zabudowa doliny i inwestycje związane z rekreacją, zanieczyszczenie wód, melioracje, tamy zaporowe, trasy szybkiego ruchu, przebudowa drzewostanów w kierunku monokultur sosnowych, kłusownictwo.”

Puszcza Kampinowska - PLC140001

Obszar obejmuje generalnie cały teren Parku o powierzchni 385440 ha. Szczególnie cenny jest „kompleks lasów o zachowanym naturalnym charakterze oraz szereg zbiorowisk łąkowych, związanych z siedliskami wilgotnymi, typowo wykształconych na dużych powierzchniach. 14 rodzajów siedlisk z tego obszaru znajduje się na liście załącznika I Dyrektywy Siedliskowej z priorytetowymi lasami łągowymi. Stwierdzono tu również występowanie 10 gatunków z listy II załącznika Dyrektywy siedliskowej. Jest to jeden z najważniejszych obszarów ochrony w Polsce rzadkich gatunków roślin. W tym relikty postglacjalne: chamedafne północna *Chamaedaphne calyculata* i zimozioł północny *Linnaea borealis*; gatunki pontyjskie: wężymord stepowy *Skorzonera purpurea* i *Cerasus colina* oraz endemiczny polski- brzoza czarna *Betula obscura*. Występuje 68 gatunków roślin naczyniowych ściśle chronionych.

Jest to także ostoja ptasia o randze europejskiej. W omawianym obszarze utrzymuje się bardzo bogata awifauna łąkowa, z licznymi rzadkimi i zagrożonymi gatunkami. Występują tu co najmniej 43 gatunki ptaków z załącznika I Dyrektywy Ptasiej oraz 3 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi. Obszar ważny jest jako ostoja derkacza. Stwierdzono ponad 150 gatunków ptaków, w tym rzadkie ptaki drapieżne, również gatunku o znaczeniu priorytetowym.

Fauna puszczy szacowana jest na około 16000 gatunków. Wśród bezkręgowców opisano około 180 gatunków pszczołowatych, około 180 gatunków biegaczowatych, 30 gatunków komarów. Wśród kręgowców występuje 13 gatunków płazów, 6 gatunków gadów, 50 gatunków ssaków, w tym 3 po reintrodukcji: łos, bóbr i ryś.

Wymieniane zagrożenia dla siedlisk objętych ochroną to: „... zanieczyszczenie powietrza, zaniechanie tradycyjnej gospodarki rolnej, w tym użytkowanie łąk, co powoduje bardzo szybką sukcesję roślinności na terenach otwartych, prowadząca do zaniku wielu zbiorowisk nieleśnych, a co za tym idzie, do ubożenia fauny, urbanizacja, spadek poziomu wód gruntowych, niszczenie gniazd ptasich...”

Forty Modlińskie – PLH 140020

Obszar obejmuje obiekty fortowe zlokalizowane na terenie gminy. Są to Fort V –Dębina oraz Fort i obszar poforteczny w rejonie Kazunia. Są to obszary związane z obiektami architektury obronnej - fortami, miejscem bytowania mopka. Stanowią one z największych zimowisk nietoperza w Polsce.

Ponadto na terenie gminy wyznaczono obszary Natura 2000: fragment **Kampinoskiej Doliny Wisły i Łąki Kazuńskie**.

2) Polski system obszarów chronionych

Kampinoski Park Narodowy został utworzony w roku 1959. Obejmował obszar 40700 ha, obecnie 38544 ha.

Południowa i zachodnia część gminy obejmuje fragment Kampinoskiego Parku Narodowego, utworzonego rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz. U. z 1959 r. nr 17, poz. 9; zm. Dz. U. z 1997 r. nr 132, poz. 876). Pozostała część gminy położona jest w obrębie otuliny KPN.

Park położony jest w Krainie Mazowiecko-Podlaskiej, w Kotlinie Warszawskiej. Obejmuje część pradoliny Wisły wraz z całą Puszcą Kampinoską, jednym z najcenniejszych kompleksów leśnych w Polsce. Głównym celem powołania parku była ochrona unikatowych na skalę europejską kompleksów wydmy śródlądowych, usypanych z piasków

polodowcowych pradoliny Wisły oraz naturalnych zbiorowisk bagiennych i leśnych. Jest to jeden z największych parków narodowych w Polsce, obejmuje powierzchnię 38544ha, w tym w zarządzie parku 32236,13 ha. Największą część - 74% - zajmują w parku lasy.

Wokół Kampinoskiego Parku Narodowego wyznaczono otulinę (pow. 37756ha) jako strefę ochronną służącą zabezpieczeniu przyrody parku przed presją antropogeniczną.

Ze względu na pełnienie przez gminę funkcji otulinowej KPN za ważne uznać należy utrzymanie powiązań przyrodniczych Parku z Doliną Wisły. Obecnie trwają prace nad planem ochrony KPN.

Zadania ochronne w Parku realizowane są w trzech strefach o zróżnicowanych zasadach ochronnych. Są to:

Obszar ochrony ścisłej – w obszarze gminy Czosnów jest to Obszar Ochrony Ścisłej Kaliszki i fragment Obszaru Ochrony Ścisłej Sieraków,

Obszar ochrony czynnej -są to obszary Parku Narodowego, w których prowadzi się zabiegi pielęgnacyjne i ochronne w celu osiągnięcia równowagi biologicznej i stabilności siedliskowej i glebowej,

Obszar ochrony krajobrazowej – w obszarze gminy Czosnów jest to teren położony na północ od Łasicy, obejmujący rejon wsi Brzozówka i Aleksandrów oraz obszar położony na północ od wsi Cybulice Małe tzw. Grochalskie Piachy. Strefa ta obejmuje tereny leśne oraz obszary rolne z mozaiką zadrzewień, łąk, pastwisk i zabudową siedliskową wsi Brzozówka. W styczniu 2000r. KPN wraz z otuliną uznany został przez UNESCO za Rezerwat Biosfery M&B Puszcza Kampinoska o pow. 76200 ha (38 544 ha KPN + 73 656 ha otulina). W otulinie działania przestrzenne i gospodarcze muszą być podporządkowane ochronie zasobów przyrodniczych Parku. Otulina będąc jednocześnie strefą przejściową Rezerwatu Biosfery winna zapewnić rozwój gminy w warunkach rozwoju zrównoważonego.

Rezerваты przyrody

Na terenie gminy poza granicami Parku znajdują się następujące rezerваты przyrody (w międzywale Wisły):

-Rezerwat Kępy Kazuńskie – utworzony w 1998 r o powierzchni 544,28 ha . Jest to rezerwat ornitologiczny.

-Rezerwat Zakole Zakroczymskie – utworzony w 1998 r o powierzchni 528,42 ha –rezerwat awifauny.

Pomniki przyrody

W obszarze gminy występuje szereg drzew - pomników przyrody:

Lp.	Nr rejestru	lokalizacja	opis	obwód/wysokość (m)
1	588	Brzozówka- na granicy działek rolnych J. Małkińskiego i A. Świątkowskiego, około 250m od drogi	Dąb szypułkowy	2,8/18
2	661	Łomna – przy drodze Czosnów Łomianki	Modrzew europejski	2,1/18
3	591	Kazuń Nowy-przy drodze polnej, na gruntach PFZ	Topola biała	4,3/28
4	589	Kazuń Polski – na terenie Zakładu Doświadczalnego PAN	Dąb szypułkowy	2,9/20
5	590	Kazuń Polski – przy drodze do Zakładu Doświadczalnego PAN	Lipa drobnolistna	4,1/15
6	660	Kazuń Polski – na łące	Dąb szypułkowy	5,0/20
7	831	Kazuń Polski – w Parku obok siedziby Zakładu Doświadczalnego PAN	Dąb szypułkowy	3,2/18
8	662	Kazuń Bielany –obok kościoła	Dwa modrzewie europejskie	2,1 i 2,5/25
9	116	Kampinoski Park Narodowy	Sosna zwyczajna	2,5/16
10		KPN Truskawka przy drodze Czosnów-Kiścinnie p. J. Stanicki	Dąb szypułkowy	2,4/20

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Wg Ustawy o ochronie przyrody „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”.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony został w 1997 roku. Zasady zagospodarowania i użytkowania tego obszaru i jego granice określa Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007 roku (Dz.U. Woj. Maz. nr 42, poz.870).

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje znaczną część analizowanego terenu - od granicy KPN na północ do granicy gminy przebiegającej po rzece Wiśle.

Na obszarze tym występują ograniczenia w zagospodarowaniu. Najważniejsze z nich to:

W zakresie czynnej ochrony ekosystemów leśnych:

- utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczenie do nadmiernego użytkowania ,
- wspieranie procesów naturalnej sukcesji ...,
- pozostawienie drzew o charakterze pomnikowym, przestojów, drzew dziuplastych, obumarłych ...,
- zwiększanie istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanem, głównie na terenach porolnych ...,
- utrzymanie a w razie potrzeby podwyższanie poziomu wód gruntowych ...,
- zachowanie i utrzymanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradel, polan, torfowisk, wrzosowisk ...,
- ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów ...,
- kształtowanie właściwej populacji zwierząt, roślin i grzybów ...,
- wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno- krajoznawczych i edukacyjnych

W zakresie czynnej ochrony ekosystemów lądowych :

- przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk ...,
- maksymalne ograniczenie zmiany użytków zielonych na grunty orne ...,
- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków, wiejskich, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- zachowanie zbiorowisk wydumowych, śródpolnych muraw, wrzosowisk i psiar,
- eliminowanie nielegalnego eksploatowania surowców mineralnych oraz rekultywacja terenów powyrobowiskowych ...,
- utrzymanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych.

W zakresie czynnej ochrony ekosystemów wodnych

- zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasmem roślinności okalającej ...,
- tworzenie stref buforowych wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień ...,
- ograniczenie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych ...,
- zachowanie i wspomaganie naturalnego przepływu wód w zbiornikach wodnych ...,
- zapewnienie swobodnej migracji flory i fauny, rozpoznanie szlaków migracji ...,
- ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych...,
- zwiększenie retencji wodnej...

Ponadto w strefie zwykłej Obszaru zakazuje się:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk i innych schronisk i miejsc rozrodu ...,
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art.51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.- Prawo ochrony Środowiska,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych , przydrożnych i nadwodnych ...,
- wydobywania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt ...,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu ...,
- lokalizowania obiektów budowlanych (z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, rolnej i rybnej) w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.

W strefie szczególnej ochrony ekologicznej Obszaru zakazuje się:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, lęgów i innych schronisk miejsc rozrodu ...,
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art.51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.- Prawo ochrony Środowiska,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych , przydrożnych i nadwodnych ...,
- wydobywania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt ...,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu ...,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody...
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- lokalizowania obiektów budowlanych (z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, rolnej i rybackiej) w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.

5.3. Zanieczyszczenia środowiska. Uciążliwości

1) Zanieczyszczenie powietrza

Stan czystości powietrza w obszarze gminy ocenia się jako dobry. W obszarze gminy, ani w bezpośrednim otoczeniu brak istotnych, większych lokalnych źródeł zanieczyszczeń.

Przez teren gminy przechodzi droga krajowa nr 7, która zostanie w najbliższym czasie poddana rozbudowie do parametrów drogi ekspresowej. Będzie to obiekt potencjalnie uciążliwy, ale przewiduje się wymagane przepisami zabezpieczenia proekologiczne.

Obszar gminy Czosnów został zakwalifikowany do klasy A , tj. do strefy, w której poziom substancji zanieczyszczających nie przekracza poziomu dopuszczalnego.

Wg modelowania matematycznego poziomu imisji w omawianym rejonie jest niewielki, rzędu 10 – 25 % dopuszczalnych norm.

Na terenie gminy dość często jako nośnik energii wykorzystywany jest koks i węgiel kamienny. Jednak już znaczna część mieszkańców przechodzi na ekologiczne źródła energii takie jak: drewno, gaz ziemny i olej opałowy.

Ponadto w gminie pojawiła się uprawa wierzby energetycznej we wsi Kazuń i Sowia Wola. Podmioty gospodarcze, usługowe i administracyjne działające na terenie gminy posiadają ogrzewanie gazowe lub olejowe.

2) Zanieczyszczenie wód

Wody **rzeki Wisły** są w omawianym rejonie zanieczyszczone. Na zanieczyszczenie rzeki główny wpływ mają:

- transgraniczny transport zanieczyszczeń,
- ścieki z miast położonych powyżej Czosnowa,
- dopływy oraz lokalne ścieki komunalne i przemysłowe,
- spływy powierzchniowe z terenów rolniczych, przemysłowych i komunikacyjnych,
- naturalne produkty rozkładu materii organicznej w dolinie rzeki i wietrzenia podłoża geologicznego.

Charakterystycznym zanieczyszczeniem Wisły jest zawiesina ogólna – często powyżej 30mg/dm³.

Rozporządzenie Ministra Środowiska z 24.07.2006 r w sprawie klasyfikacji dla prezentowania stanu wód powierzchniowych i podziemnych i sposobu prowadzenia monitoringu oraz sposobu interpretacji wyników i prezentacji stanu tych wód (Dz.U. Nr 137 poz. 984) wprowadziło 5 klas czystości:

- wody V klasy –wody złej jakości,
- wody IV klasy –wody niezadawalającej jakości,
- wody III klasy – wody zadawalającej jakości,
- wody II klasy – wody dobrej jakości,
- wody I klasy – wody bardzo dobrej jakości

Wg zestawienia ocen jakości wód płynących w województwie mazowieckim objętych monitoringiem diagnostycznym, rzekę Wisłę zakwalifikowano do klasy IV, a jako będących środowiskiem życia ryb rzekę Wisłę oraz kanał Łasica zaklasyfikowano do klasy non.

Jakość wód podziemnych badana jest w ramach monitoringu lokalnego, prowadzonego przez Kampinoski Park Narodowy. W obszarze gminy zlokalizowanych jest 9 otworów piezometrów i 3 punkty wodowskazowe.

3) Zagrożenia powodziowe

Tereny zagrożone powodzią w gminie Czosnów chronione są wałem przeciwpowodziowym. Obszary zagrożenia powodziowego dla rzeki Wisły zostały wyznaczone przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie w Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej Etap III, 2006 r. ustalającym granice zasięgu wód powodziowych o określonym prawdopodobieństwie występowania oraz kierunki ochrony przed powodzią. Wskazano między innymi zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1% i 0,5% (zgodnie z art. 84 ust.2 ustawy prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r.: „przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się poziom wód maksymalnych o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat”). Zmiana Ustawy Prawo Wodne z dnia 3 czerwca 2005 r. (Dz.U. Nr 130 poz. 1087) zastrzyła warunki przestrzennej ochrony przed powodzią. Art. 80a podaje, że „tereny o szczególnym znaczeniu społecznym, gospodarczym lub kulturowym powinny być chronione przed zalaniem wodami o prawdopodobieństwie występowania co najmniej raz na 200 lat”. Nowelizacja Ustawy nakazuje dyrektorowi regionalnego zarządu gospodarki wodnej sporządzenie Studium ochrony przeciwpowodziowej. Potencjalny zasięg wód powodziowych 100 letnich (w wyniku przelania się wody przez wały lub ich uszkodzenia), wobec naturalnego charakteru doliny obejmuje cały obszar gminy z wyłączeniem niewielkich fragmentów wyniesień w obrębie tarasu nadzalewowego. Można zakładać, że woda 200 letnia, podobnie jak wyznaczona woda 100 letnia, utrzyma się w zbliżonych granicach.

W obszarach bezpośredniego zagrożenia powodziowego (międzywale Wisły) ww. Ustawa zabrania lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania. Zabrania się także wznoszenia obiektów budowlanych, przy czym Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej może w drodze decyzji zwolnić z ww. zakazu.

W obszarach potencjalnego zagrożenia powodziowego zabrania się:

- zmiany ukształtowania terenu z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem wód i zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi,
- przejazdu przez wały, rozkopywania wałów, upraw i sadzenia drzew 3 m od stopy wału,
- wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek i rowów 50 m od stopy wału.

W ostatnim czasie na terenie gminy nasiliły się problemy podtopień związane z:

- zagrożeniem powodziowym terenów zawala wynikającym z przesiąkania wód przez podłoże i korpus wału a także przez rzeki Jeziorka i Czosnowianka w czasie wezbrania Wisły,
- zagrożeniem podtopieniami przez wody gruntowe (okresowe podwyższenie ich poziomu, niezbędna analiza warunków gruntowo-wodnych pod kątem odpowiedniego zagospodarowania terenu i zabezpieczenia ew.zabudowy),
- zagrożeniem wodami opadowymi (nasilona intensywność nawałnic, ulew- niezbędna analiza przy przeznaczaniu pod zabudowę terenów rolniczych, położonych w sąsiedztwie istniejących cieków i rowów).

Obecny stan prawny nakazuje uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w dokumentach planistycznych – w myśl art. 166 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023r., poz. 1478 t.j.), a dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi sporządza się mapy zagrożenia powodziowego (art. 169 ust. 1 ww. Ustawy), które wraz z mapami ryzyka powodziowego poddaje się aktualizacji (ostatnia z września 2022r.). Projekt studium wymaga uzgodnienia z Wodami Polskimi.

4) Zanieczyszczenie powierzchni ziemi. Gospodarka odpadami.

Na terenie gminy brak jest znaczących źródeł zanieczyszczenia gleb. Zanieczyszczenie gleb metalami ciężkimi, głównie ołowiem, może wystąpić głównie wzdłuż trasy szybkiego ruchu Warszawa – Gdańsk. Potencjalnym źródłem zanieczyszczenia gleb jest produkcja rolna. Wg Atlasu geochemicznego okolic Warszawy obszar KPN w granicach gminy Czosnów leży poza obszarem, który zagrożony jest intoksykacją gleb w wyniku skażeń emisjami, ściekami i odpadami.

Szacuje się, że ilość odpadów usuwanych z terenu gminy Czosnów sięga rocznie 1255Mg. Odpady te w 44% wywożone są bez segregacji, składowane na wysypisku w Zakroczymiu. Brak selektywnej zbiórki odpadów, stąd brak danych określających ilości poszczególnych rodzajów odpadów.

W 2005 r. został opracowany „Plan gospodarki odpadami dla gminy Czosnów”.

W 2011r. Rada Gminy Czosnów przyjęła aktualizację tego dokumentu: Plan Gospodarki Odpadami dla gminy Czosnów na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018 (aktualizacja).

W styczniu 2012 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Zakłada ona przejście od lipca 2013r. przez gminę obowiązków właścicieli nieruchomości w zakresie zagospodarowania odpadów komunalnych. Ma to być gwarancją szczelności systemu gospodarki odpadami oraz umożliwić objęcie wszystkich mieszkańców odbiorem odpadów na jednakowych zasadach. Gminy zobowiązane są ponadto do zapewnienia budowy i eksploatacji własnych lub wspólnych z innymi gminami, regionalnych instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych.

W 2022r. Rada Gminy Czosnów przyjęła uchwałę Nr LVIII/452/2022 w sprawie przyjęcia Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Czosnów na lata 2022-2027. Stanowi on dokument strategiczny, opisujący kierunki działań, zmierzających do osiągnięcia celów pakietu klimatyczno-energetycznego tj.

- redukcji emisji gazów cieplarnianych,
- zwiększenia udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych,
- zwiększenia efektywności energetycznej oraz poprawy jakości powietrza,
- a także zmiany postaw konsumpcyjnych użytkowników energii;

5) Hałas

O klimacie akustycznym Gminy praktycznie decyduje hałas komunikacyjny. Wg pierwszej wersji mapy akustycznej, obrazującej zagrożenie hałasem generowanym ruchem na drogach krajowych i wojewódzkich, opracowanej w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska zasięgi ponadnormatywnego oddziaływania hałasu oszacowano:

- otoczenie drogi nr 7 na odcinku Warszawa – Gdańsk
 - o pora nocna – 50 dB – w przedziale 131-165 m,
 - o pora dzienna – 60 dB – w przedziale 70 – 90 m,
- otoczenie drogi nr579 na odcinku Leszno –Kazuń :
 - o pora nocna – 50 dB – w przedziale 20-40 m,
 - o pora dzienna – 60 dB – w przedziale 40-50 m,

Wg Raportu Oddziaływania na środowisko rozbudowy drogi krajowej Nr 7 na odcinku Warszawa- Kazuń poziomy hałas w otoczeniu drogi nr 7 w rejonie Czosnowa wynosiły:

- 1,5 m od skrajnego pasa ruchu, na wys. 4m:
 - o Leq dzień 76,6 dB,
 - o Leq noc 74,1 dB;
- 50 m od skrajnego pasa ruchu, na wys. 2m:
 - o Leq dzień 64,6 dB,

- Leq noc 63,0 dB;
- 100 m od skrajnego pasa ruchu:
 - Leq dzień 58,1 dB,
 - Leq noc 56,4 dB;

Strefa ponadnormatywnego hałasu sięga obecnie na odległość około 120 m w obie strony, licząc od krawędzi jezdni. Decyduje hałas nocny.

6) Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące

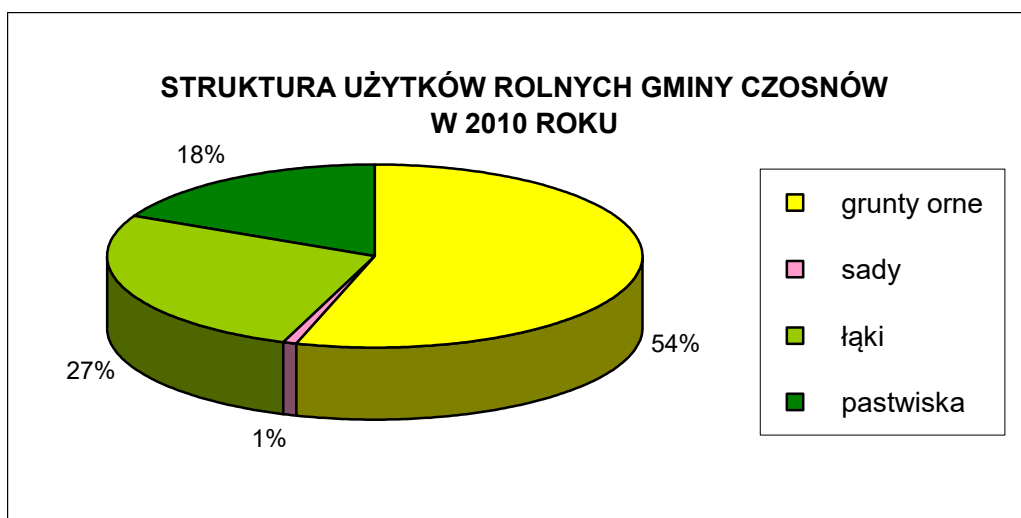
W obszarze gminy nie mamy do czynienia ze źródłami promieniowania o częstotliwości 50 Hz – stacją i liniami energetycznymi-są one projektowane. Przez obszar gminy przebiegają jednotorowe linie energetyczne 15 kV, wyprowadzane ze stacji 110/15 kV Łomianki.

Ponadto zidentyfikowano następujące źródła emisji pól elektromagnetycznych o częstotliwościach 0,3 – 300 GHz:

- stacja bazowa telefonii komórkowej - Czosnów
- stacja bazowa telefonii komórkowej - Czosnów
- stacja bazowa telefonii komórkowej - Sowa Wola.

5.4. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Użytki rolne zajmują w gminie ok. [52 %] 58% powierzchni gminy. Skupiają się przede wszystkim w północnej i centralnej jej części, gdzie stanowią większe kompleksy przestrzenne. Tereny te występują w mozaice z łąkami i lasami.



Rodzaj użytków rolnych	Powierzchnia użytków	
	ha	%
grunty orne	3600	54,8
sady	52	0,8
łąki	1747	26,6
pastwiska	1169	17,8
ogółem	6568	100

Obszary gleb dobrych (użytków rolnych II i III klasy) skupiają się we wschodniej części gminy wzdłuż Wisły na tarasie zalewowym w rejonie Czosnowa, Cząstkowa, Łomny i Pieńkowa.

Dominują tu mady rzeczne a miejscami, głównie w starorzeczach oraz w obniżeniach dolin wykształciły się gleby organiczne: mułowe, murszowe i torfowe. Ich przydatność rolnicza jest duża.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna w gminie obejmuje głównie obszary gruntów klasy IV i V. Niemal 100% gruntów znajduje się we władaniu indywidualnych gospodarstw. Rolnictwo indywidualne na obszarze gminy charakteryzuje się dużym rozdrobnieniem ziemi, ok. 30% to gospodarstwa o powierzchni do 1 ha i ok.60%- do 5 ha, ze słabymi klasami gleb toteż produkcja rolnicza nie jest opłacalna.

Rolnictwo cechuje niska efektywność, co wskazuje na konieczność restrukturyzacji obszarów wiejskich i potrzebę tworzenia warunków do działalności pozarolniczej na tych obszarach.

Plan rozwoju obszarów wiejskich 2007-2013r.

Na podstawie art. 3 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej, Minister Rolnictwa i Rozwoju wsi ogłosił plan rozwoju obszarów wiejskich (PROW), /M.P.2004 nr 56 poz. 958/.

Plan ten zakłada - poprawę konkurencyjności gospodarstw rolnych oraz trwałą i wielofunkcyjny rozwój ze szczególnym uwzględnieniem aspektów środowiskowych.

Cele te realizowane będą poprzez następujące programy szczegółowe:

1. Obszary o niekorzystnych warunkach (ONW).
2. Program rolnośrodowiskowy.
3. Program zalesień gruntów rolnych.

Ad 1. Według Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 kwietnia 2004r. /Dz. U. 2004 nr 174 poz. 1809/ i załącznikiem nr 2 do ww rozporządzenia, obszar gminy Czosnów został zaliczony do typu obszarów - **ONW nizinne strefy nizinnej I.**

Ad 2. Według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 lipca 2004r. /Dz. u. 2004 nr 174 poz. 1809/ i załącznikiem nr. 3 do ww rozporządzenia, obszar gminy Czosnów został zaliczony do strefy priorytetowej o nazwie **Strefa 14C - „Strefa Środkowej Wisły Pojezierza Gostynińsko – Płockiego”** – jest to „cenna przyrodniczo dolina rzeczna zagrożona intensyfikacją rolnictwa skutkująca m.in. uproszczeniem i ujednoliceniem struktury zasiewów”

Strefa ta wg załącznika H – „Porównanie walorów przyrodniczych” - do ww rozporządzenia charakteryzuje się następującymi cechami:

- powyżej średniej krajowej - procentowym udziałem parków narodowych /w pow. ogólnej/
- poniżej średniej krajowej - procentowym udziałem parków krajobrazowych /w pow. ogólnej/
- powyżej średniej krajowej - procentowym udziałem obszarów sieci Natura 2000 /w pow. ogólnej/
- powyżej 10% udziałem trwałych użytków zielonych /wartość średnia/
- mało różnorodnym krajobrazem rolniczym /bioróżnorodnością agrocenoz/
- średnim udziałem powierzchniowym gleb najsłabszych /VI, VIz/
- średnim współczynnikiem porzucania gruntów /odłogowanie/
- średnim współczynnikiem intensyfikacji rolnictwa
- średnim stopniem zagrożenia erozją
- niskim stopniem uproszczenia krajobrazu /mało różnorodny/.

W strefie występuje wysoki udział obszarów chronionych /KPN, Natura 2000/ średni udział innych współczynników oraz niski stopień uproszczenia krajobrazu.

Rolnicy gminy Czosnów mogą liczyć na wysokie preferencje w przyznawaniu pomocy finansowej z racji udziału w programie rolnośrodowiskowym.

Wg Powszechnego spisu rolnego 1996 r i 2002 r. i 2020r.:

Porównanie typów gospodarstw domowych pod względem źródeł dochodów

	1996 r.	2002 r.	2020 r.
Ogółem gospodarstw	1132/ind.1127/	1202/ind.1199/	501/ind. 500/

I. rolnicze	169	115	500
II. rolnicze i praca najemna	374	24	
III. praca najemna	b.d.	441	238
IV. emerytura i renta	265	316	169
V. pozarolnicza działalność gosp.	59	147	112
VI. niezarobkowe źródła utrzymania	12	110	60
VII. pozostałe	52	46	
Wielkość indywidualnych gospodarstw rolnych 1996 r.:		2002 r.	2020r.
1 ha-5 ha	643	818	328
5 ha-10 ha	198	195	100
10 ha-15 ha	64	51	32
15 ha-20 ha	9	13	31 (15ha i więcej)
20 ha-50 ha	17	10	
do 100 ha	0	3	
razem	931	1090	491
Działki rolne poniżej 1 ha	196	108	9
Razem	1127	1198	500

Powierzchnia i użytkowanie gruntów rolnych 1996 r.		2002 r.	2020r.
użytki rolne ogółem	6967 ha	6568 ha	3142,44 ha
użytki rolne –gospodarstwa indywid.	5183 ha	j.w.	3134,74 ha
odłogi i ugory ogółem	929 ha	1435 ha	102,56 ha
odłogi i ugory – gosp.indyw,	397 ha	j.w.	jw.

5.5. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Lasy i tereny leśne zajmują około [29%] 28% powierzchni gminy, przy czym większość powierzchni lasów koncentruje się w południowej i zachodniej jej części. Lasy gminy Czosnów przynależą do Puszczy Kampinoskiej, objętej ochroną od 1959 roku, kiedy to utworzono Kampinoski Park Narodowy. Obszar gminy obejmuje północny i wschodni fragment Parku. Lasy prywatne występujące na terenie gminy Czosnów o powierzchni ok.240 ha objęte są nadzorem Nadleśnictwa Jabłonna.

W podziale przyrodniczo – leśnym Polski lasy gminy Czosnów umiejscowione są w Krainie Północnomazowieckiej,.

Największy, zwarty kompleks leśny występuje w południowej części gminy jest to północny fragment Puszczy Kampinoskiej obejmuje powierzchnię ok.60 km² Występuje m.in. bór sosnowy świeży oraz bór sosnowy mieszany, gdzie sosnom towarzyszą drzewa i krzewy liściaste: dąb, grab, brzoza, olsza. Przeważa tu drzewostan sosnowy w wieku 40 – 80 lat, z licznym udziałem drzewostanów młodszych. W północno – zachodniej części tego kompleksu występuje rozległy las olchowy, związany z podmokłym obniżeniem tarasu nadzalewowego (Brzozówka-Podlesie).

Na zachód od drogi nr 7 lasy są coraz bardziej rozczłonkowane, przemieszane z terenami wylesionymi, zajętymi pod uprawy rolne i łąki. Bezpośredni kontakt z tarasem zalewowym Wisły mają nieliczne, oderwane kompleksy (Ruska Kępa).

W części północnej gminy występuje jeden większy zespół leśny. Jest to również fragment Puszczy Kampinoskiej. W drzewostanie dominuje sosna w wieku 40 – 80 lat i powyżej 80 lat, z dużym udziałem dębu.

5.6. Struktura przyrodnicza obszaru opracowania, korytarze ekologiczne

Wyraźny podział terenu gminy na część północną centralną i południową ma zasadniczy wpływ na wzajemne powiązania ekologiczne obszarów. Ośią gminy jest droga nr 7 stanowiąca element skupiający funkcje usługowo – gospodarcze. Natomiast główne

funkcje przyrodnicze skupiają się w północnej i południowej części gminy. Rzeka Wisła wraz z tarasem zalewowym tworzy ciąg główny, korytarz ekologiczny o skali ponadkrajowej.

W gminie powiązania rzeki z terenami leśnymi KPN oraz z terenami podmokłymi ze starorzeczami Wisły są przerwane wskutek przecięcia przez trasę szybkiego ruchu (droga nr 7).

Efektywność funkcjonowania korytarzy (ciągów) przyrodniczych zależy jest przede wszystkim:

- od potencjału biologicznego ekosystemów tworzących ciąg przyrodniczy,
- od ciągłości przebiegu i nawiązania do potencjału ekosystemów zasilających.

Główne i lokalne istniejące powiązania ekologiczne, jako trzon systemu przyrodniczego w skali gminy powinny być chronione przed przerwaniem lub osłabieniem. Przekłada się to na zalecenia:

- utrzymania ciągłości i wzmocnienia struktur biologicznie czynnych: lasów, zadrzewień i zakrzewień o charakterze naturalnym, łąk i mokradeł, cieków i zbiorników wodnych, z wykluczeniem zabudowy;
- zapewnienia czystości środowiska.

Korytarze powiązań przyrodniczych między KPN a Wisłą w rejonie Łąk Kazuńskich i Górki Dziekanowskiej przewidziane są w projekcie przebudowy drogi krajowej nr 7 do parametrów drogi ekspresowej z towarzyszącymi zalesieniami i zadrzewieniami krajobrazowo-przyrodniczymi. Ważne w systemie przyrodniczym gminy są korytarze lokalne wzdłuż cieków, rowów i obniżień terenu.

6. Stan dziedzictwa kulturowego

Na obszarze gminy istnieją obiekty o wartościach kulturowych wpisane do rejestru zabytków lub będące w ewidencji.

Wykaz obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków lub będących w ewidencji zawiera poniższa tabela. Obiekty te pokazane są na rysunku studium w skali 1:10 000:

Lp	Karta Zielona	Karta Biała	Obiekt	Miejscowość	Nr rejestru	Data wpisu
1		1172 1181 1170 1180 1169 1179 1178 1171 1173 1174 1175 1176 1177	Fort VII, tradytor płn. Barku, „Cybulice”, Tw. Modlin F. VII, kazamaty barku płn. F. VII, schron pogotowia, F. VII, kaponiera skarpowa płn. F. VII, „Cybulice”, Tw. Modlin 1878-80, 1912-14 F. VII, tradytor pld. barku F. VII, kaponiera przeciwsłupowa F. VII, galeria kontrminowa F. VII, kaponiera szyjowa F. VII, schron pog. z wież. obserw. F. VII, koszary szyjowe F. VII, kazamaty pld. barku F. VII, kaponiera przeciwsłupowa pld.	Cybulice Małe	Ewid.	
2		1226 1225 1224 1223	Magazyn amunicyjny IV „Ordona” Tw. Modlin, 1912- 14 Magazyn amunicyjny III „Ordona” Tw. Modlin, 1912- Magazyn amunicyjny II „Ordona” Tw. Modlin, 1912- 14 Magazyn amunicyjny I „Ordona” Tw. Modlin, 1912- 14	Kazuń Nowy (Niemiecki)	Ewid.	

		1222	Magazyny amunicyjne „Ordona” Tw. Modlin, 1912-14			
3		1230	Przyczółek mostowy (P.m.) - budynek III, Tw. Modlin	Kazuń Nowy	1045/761	66-11-29
		1236	P.m.- mur Carnota, 1832-41		”	
		1243	P.m.- koszary		”	
		1242	P. m. – schron pogotowia, 1878-		”	
		1241	82		”	
		1240	P. m. – kazamata II 1832-41		”	
		1239	P. m. – kazamata I		”	
		1228	P. m. – prochownia, ok. 1905		”	
		1237	P. m. – budynek I, ok. 1905		”	
		1229	P. m. – kaponiera, 1832-41		”	
		1235	P. m. – budynek II., ok. 1905		”	
		1234	P. m. – wschodni barkan, 1832-41		”	
		1233	P. m. – budynek VII		”	
		1232	P. m. – budynek VI		”	
		1231	P. m. – budynek V		”	
		1238	P. m. – budynek IV		”	
			P. m. – cerkiew 1832-41		”	
4	Z	1187	Magazyny amunicyjne „Zajęczka” V, Tw. Modlin	Cybulice Małe	Ewid.	
	Z	1185	Magazyny amunicyjne „Zajęczka” III, Tw. Modlin			
	Z	1183	Magazyny amunicyjne „Zajęczka” I, Tw. Modlin			
	Z	1184	Magazyny amunicyjne „Zajęczka” II, Tw. Modlin			
	Z	1182	Magazyny amunicyjne „Zajęczka” Tw. Modlin			
	Z	1186	Magazyny amunicyjne „Zajęczka” IV, Tw. Modlin			
5			Prochownia „Harcerskie”	Kazuń Polski	Ewid.	
6		1195	Fort V, Tw. Modlin, 1878-80, 1912- 14	Czosnów	Ewid.	
7		799	Chałupa “niemiecka”, 1853 wł. Barbara Barańska	Sady 18	Ewid.	
8			Park podworski, na terenie parku kaplica i groby rodziny Trębickich, pocz.XIX w.	Łomna	Ewid.	
9	Z	357	Kaplica grobowa Trębickich, 2 poł. XIX w.	Łomna	Ewid. RZ	
10	Z	358	Kościół p. w. Św. Mikołaja, 1870- 72, H. Marconi	Łomna	1059/318	61-12-20
11			Cmentarz Mauzoleum Ofiar Terroru Hitlerowskiego z lat 1939- 41, założony w 1948r.	Palmiry Dz. 167, obr. 0019	879	27.10.09
12		1328	Budynek d. Zbór mennonicki	Kazuń Nowy 22	Ewid.	
13			Fort VI Czeczotki	Jesionka	Ewid.	
14			Fort VIII Stare Grochale, 1878-80, 1912-14		Ewid.	
15			cmentarz rzymsko-katolicki, 1860 r., ze zbiorową mogiłą wojenną z 1939 r.	Łomna	Ewid.	
16			cmentarz mennonicki, I poł. XIX w.	Kazuń Nowy		

Na terenie gminy Czosnów najcenniejsze obiekty dziedzictwa kulturowego to:

- obiekty fortyfikacyjne wewnętrznego pierścienia fortów Twierdzy Modlin, XIX w., ceglano-ziemne w stylu rosyjskich fortyfikacji, późniejsze -z użyciem betonu,
- kościół św. Mikołaja w Łomnej, lata 1870-72, projektu Henryka Marconiego, ufundowany w XII w. przez klasztor w Czerwińsku, zniszczony w 1915 r., remont 1928-29, późnoklasycystyczny,
- cmentarz-mauzoleum z II wojny św. w Palmirach, z grobami 2115 ofiar mordów dokonywanych przez hitlerowców,
- kaplica grobowa Trębickich w Łomnej, pocz. XIX w, w ewidencji,
- park podworski w Łomnej Las, w ewidencji, objęty strefą ochrony krajobrazu kulturowego.

Do wartości kulturowych gminy należą też:

- cmentarz żołnierzy AK poległych w 1944 r. w we wsi Wiersze, z mogiłami 54 partyzantów z grupy „Kampinos”,
- cmentarz rzymsko-katolicki, II poł. XIX w. we wsi Kazuń Bielany,
- krzyż „Jerzyków” w rejonie Pocięchy upamiętniający walki z 1944r. Powstańców Oddziałów Specjalnych „Jerzyki”.

Na terenie gminy zachowały się częściowo układy ruralistyczne wsi osadników holenderskich i niemieckich- wsie „olęderskie” .

Są to wsie: Kazuń Bielany – rzędówka „olęderska” (cz. Pn.), ulicówka (cz. Pd.),

Kazuń Majdany – ulicówka,

Kazuń Nowy (d. Kazuń Niemiecki) – rzędówka „olęderska” (cz. Pn.), kolonijna (cz. Pd.),

Kazuń Polski – ulicówka.

Do dnia dzisiejszego z kolonijnej zabudowy „olęderskiej” zachowało się niewiele zagród, które nadal ulegają dewastacji.

Park krajobrazowy – Łomna

Park krajobrazowy z cechami geometrycznymi z początku XIX w.

Pow. 5,4 ha, w tym wody – 1,44 ha, grobowiec – 0,8 ha, aleja – 1 km.

Wieś Łomna – pierwsze wzmianki 1155r. starożytna osada Łomna została nadana klasztorowi w Czerwińsku.

W 1827 r. zarejestrowana jako wieś rządowa – licząca 50 domów i 465 mieszkańców.

Począwszy od końca XVIII w. majątek Łomna znajdował się w posiadaniu rodziny Trębickich, a potem Osińskich. W tym czasie na terenie posiadłości stał dwór modrzewiowy z podcieniami i kolumnami.

W czasie działań wojennych w 1939 r. dwór został poważnie zniszczony a później rozebrany. Do czasów dzisiejszych zachował się : budynek oficyny, część fundamentów dworu, park i częściowo dawne gospodarstwa oraz murowany grobowiec rodziny Trębickich.

Po wojnie park wchodził w skład Państwowego gospodarstwa rolnego – Łomna, prowadzącego hodowlę krów mlecznych. Obecnie znajduje się w rękach prywatnych.

Stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy Czosnów znajduje się szereg stanowisk archeologicznych datowanych w różnym okresie - od okresu neolitu (tj. od ok. 6000 lat), epoki brązu i żelaza, kultury łużyckiej, starożytności i średniowiecza. Stanowiska te dotyczą elementów osadnictwa, hutnictwa oraz cmentarzysk.

Wykaz zabytkowych stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie:

nr obszaru AZP	nr stanowiska na obszarze
53-62	16
53-63	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 42
53-64	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48,

	49, 50, 51, 61
54-62	9
54-63	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29
54-64	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 26, 27, 28
55-62	12, 13, 14

z pośród ww. stanowisk, stanowiska 53-63/27, 28, 32, 38, 39, 40; 54-62/9; 54-64/14 posiadają jedynie przybliżoną lokalizację.

Stanowisko wpisane do rejestru zabytków:

miejsowość	nr rejestru	nr ewidencyjny AZP
Czosnów	A-1141/926	53-64/11

Ochronie podlegają również relikty archeologiczne związane z funkcjonowaniem wsi historycznej Łomna.

Wg dotychczasowego rozpoznania stanowiska 53-63/6, 7; 53-64/15, 35, 43, 44 mają dużą wartość naukową i należy unikać ich zainwestowania;

Niektóre stanowiska, m.in. w skutek zabudowy lub wybierania piachu, zostały w części zniszczone.

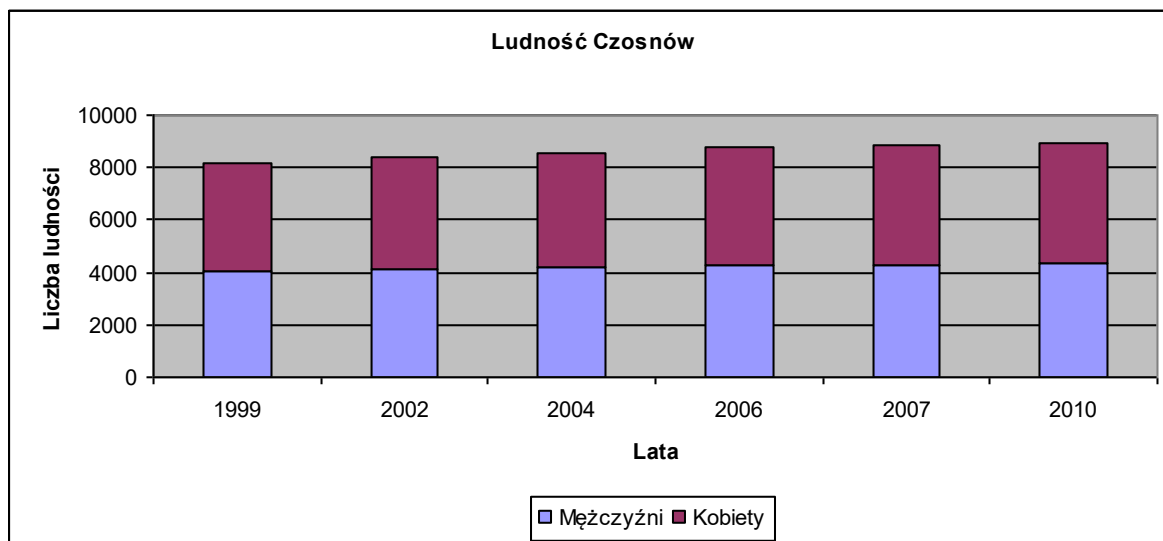
Szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

7. Warunki i jakość życia mieszkańców

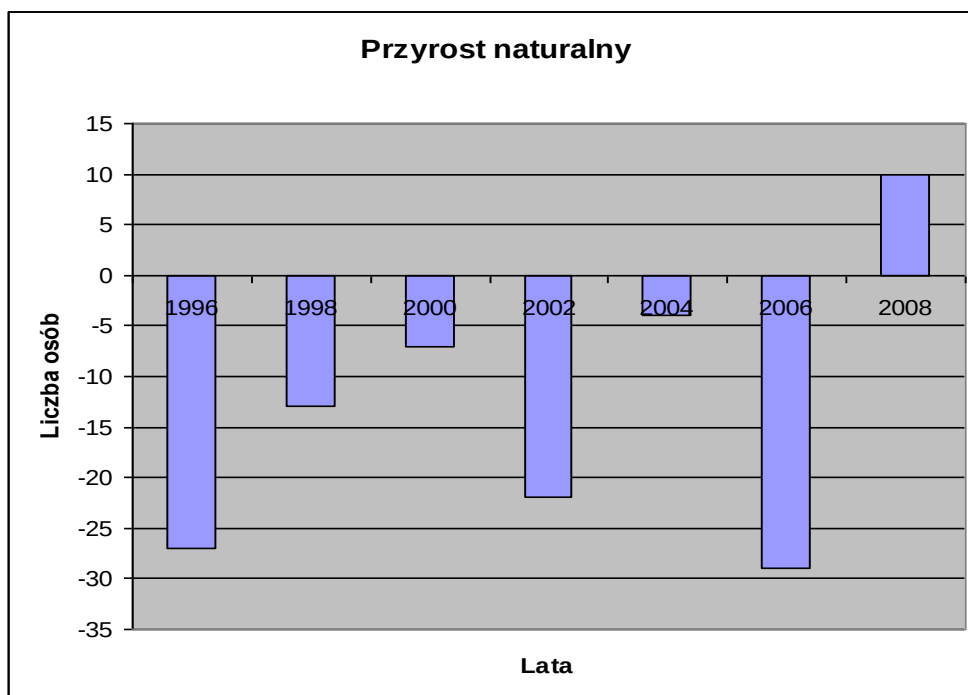
Demografia

Wg danych GUS wzrost ilości mieszkańców gminy Czosnów /wg stałego miejsca zameldowania i płci/ przedstawiał się następująco:

Rok	Razem	Mężczyźni	Kobiety
31.12.1999 r.	8.169	4.048	4.121
31.12.2002 r.	8.417	4.150	4.267
31.12.2004 r.	8.577	4.224	4.353
31.12.2006 r.	8.778	4.289	4.489
31.12.2007 r.	8.816	4.301	4.515
31.12.2008 r.	8.935	4.363	4.572
31.12.2010 r.	9.249	4.523	4.726

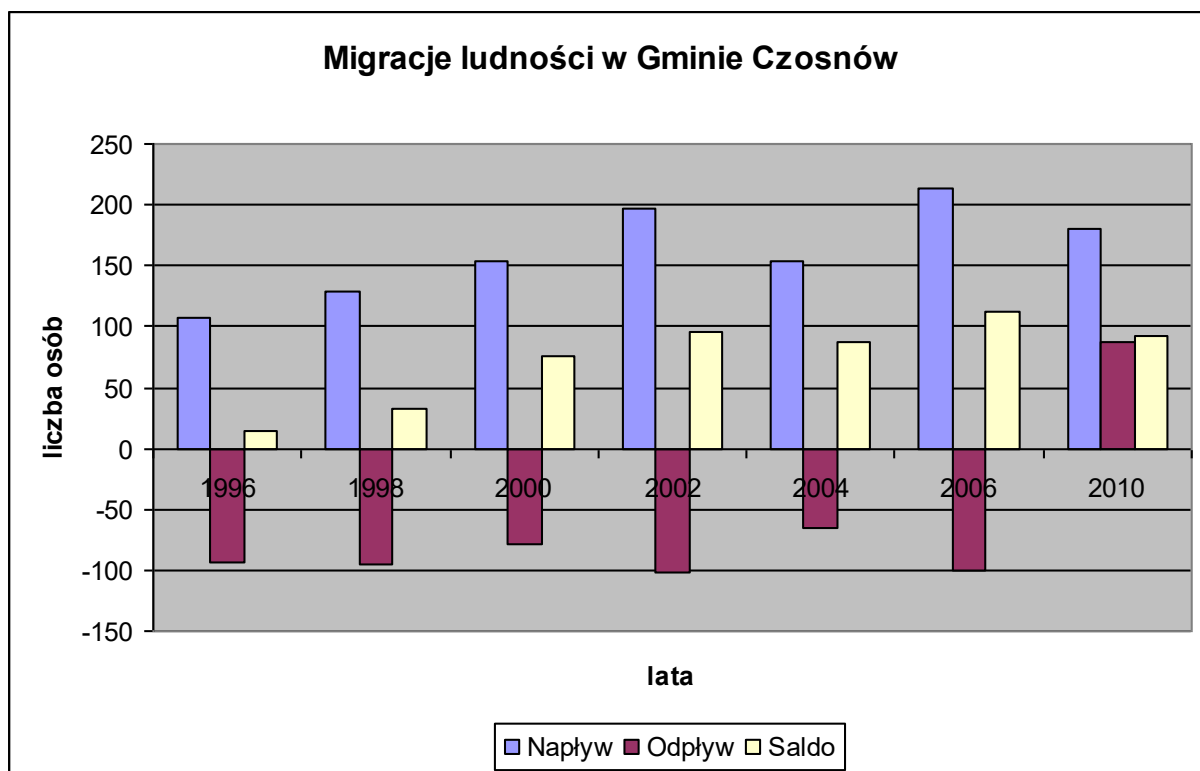


Wzrost ludności w ciągu ostatnich lat jest niewielki, najwięcej ludności przybywa we wschodniej części gminy / presja urbanizacyjna Warszawy/.
 Ilość kobiet w stosunku do mężczyzn na terenie całej gminy jest dość wysoka /ok.105 kobiet na 100 mężczyzn/.
 Gęstość zaludnienia w gminie wynosiła w 2010 r. ok.70os./km².
 Liczbę mieszkańców gminy kształtuje przyrost naturalny i migracje.



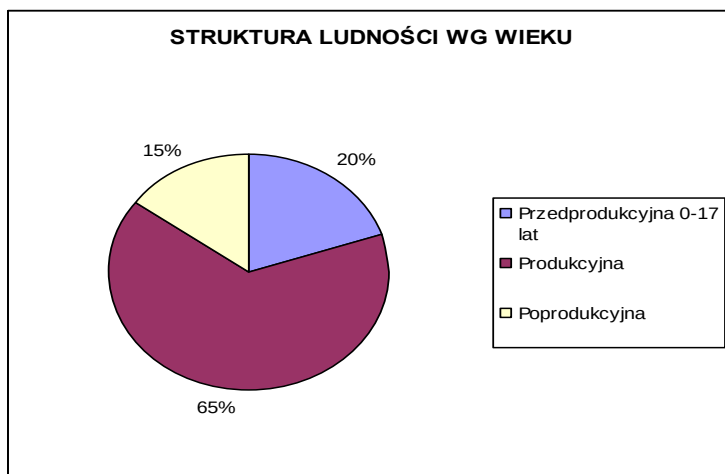
Wg danych GUS /2010 r./ przyrost naturalny przedstawia się następująco:
 – urodzeń żywych 104, zgonów 91, przyrost naturalny 13.
 Migracje na pobyt stały: zameldowania 180, wymeldowania 87.
 Saldo migracji: w ruchu wewnętrznym wynosi + 94.

Migracje ludności w gminie Czosnów			
Rok	napływ	odpływ	saldo
1996	108	-93	15
1998	129	-96	33
2000	154	-79	75
2002	197	-102	95
2004	153	-66	87
2006	214	-101	113
2008	180	87	93
2010	182	88	94



Strukturę wieku w gminie Czosnów przedstawia poniższa tabela /wg GUS-2010r./

Grupa wieku	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety	%
Przedprodukcyjna 0-17 lat	1787	900	887	19,3
Produkcyjna	6056	3194	2862	65,5
Poprodukcyjna	1406	429	977	15,2
Razem	9249	4523	4726	100



Analiza danych statystycznych potwierdza tendencje procesów demograficznych sformułowane w Strategii Rozwoju woj.mazowieckiego z [2005 r.] 2022 r.:

- województwo mazowieckie jest regionem o największym potencjale ludnościowym,
- w gminach i powiatach sąsiadujących z Warszawą będą zachodziły pożądane procesy ludnościowe: najwyższe dodatnie saldo migracji, wysoki udział ludności w wieku produkcyjnym, wzrost ogólnej liczby ludności.

Szacuje się, że w najbliższych latach trend wzrostu liczby mieszkańców w Czosnowie będzie się nasilał.

Mieszkalnictwo

Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy **Czosnów** do roku 2020, uchwalona w 2007r. charakteryzuje w sposób generalny jakość i warunki życia mieszkańców gminy. Gmina Czosnów leży na obszarze odznaczającym się dużą dynamiką rozwoju charakterystyczną dla wszystkich gmin tzw. „wianuszka warszawskiego”.

Z dynamicznym rozwojem obszaru metropolitalnego silnie kontrastuje stagnacja sąsiadujących terenów wiejskich centralnego Mazowsza. Dotychczasowe prognozy demograficzne przewidują dla obszaru metropolitalnego utrzymanie się dotychczasowego poziomu migracji lub niewielkie jego zwiększenie. Jak dotychczas, poziom migracji jest umiarkowany. Największa migracja jest skierowana w stronę zachodniego obrzeża metropolii, co jest jednym z objawów wysokiego potencjału rozwojowego tych terenów.

Gmina Czosnów jest gminą wiejską, położoną ok. 30km od centrum Warszawy. Dominujące funkcje to: mieszkaniowa, usługowo-produkcyjna, klimatyczno-przyrodnicza, turystyczna i rekreacyjno-wypoczynkowa. Rolnictwo nie odgrywa istotnej roli ze względu na mało korzystne warunki glebowe i rozdrobnienie gospodarstw rolnych. Staje się ona w coraz większym stopniu typową gminą podmiejską z dominującą zabudową jednorodzinną oraz działalnością gospodarczą. Procesy rozwojowe gminy w ostatnich latach charakteryzowały się dużą dynamiką, przy występujących zaległościach w wyposażeniu w infrastrukturę techniczną, czego efektem jest zagospodarowywanie terenów nieuzbrojonych oraz pogłębiające się trudności komunikacyjne.

Ilość wydanych pozwoleń na budowę przez Starostwo Powiatowe w Nowym Dworze Mazowieckim w latach 2004-2010

Lp.	Wieś	2004	2005	2006	2007	2008	2010
1	ADAMÓWEK	3	2	2	4	1	-
2	ALEKSANDRÓW	-	4	-	2	-	-
3	AUGUSTÓWEK	3	3	4	8	10	6
4	BRZOSÓWKA	5	4	2	3	-	2
5	CYBULICE A	2	-	2	-	5	2
6	CYBULICE DUŻE	4	2	3	3	4	2
7	CYBULICE MAŁE	4	3	6	7	10	6
8	CZĄSTKÓW MAZ.	2	1	2	7	4	6
9	CZĄSTKÓW POLSKI	2	1	3	3	1	2
10	CZECZOTKI	3	3	6	9	7	1
11	CZOSNÓW	6	6	-	5	5	13
12	DĄBRÓWKA	-	-	-	-	-	-
13	DĘBINA	7	4	4	4	10	3
14	DOBRZYŃ	7	3	4	5	5	2
15	IZABELIN- DZIEKANÓWEK	5	3	7	8	7	4
16	JANÓWEK	-	-	-	-	-	-
17	JANÓW MIKOŁAJÓWKA	5	5	2	9	2	1
18	JESIONKA	1	3	2	5	5	5
19	KALISZKI	4	6	9	8	6	3
20	KAZUŃ BIELANY	5	5	15	11	12	4
21	KAZUŃ NOWY	2	1	4	6	12	4
22	KAZUŃ POLSKI	3	6	7	8	9	6
23	KIŚCINNE- KROGULEC	-	-	-	1	-	1
24	ŁOMNA	4	7	6	5	11	9
25	ŁOMNA LAS	1	-	-	1	-	2
26	ŁOSIA WÓLKA	-	-	-	6	6	7
27	MAŁOCICE	2	-	1	4	4	3
28	PALMIRY	9	3	8	7	8	5
29	PIENKÓW	15	8	18	16	5	3
30	SADY	3	1	1	1	1	-
31	SOWIA WOLA	5	6	4	11	8	4
32	SOWIA WOLA FOLWARCZNA	5	1	5	3	4	2
33	TRUSKAWKA	1	-	-	1	-	-
34	WIERSZE	-	-	-	-	-	-
35	WÓLKA CZOSNOWSKA	-	-	-	-	-	-
36	WRZOSÓWKA	-	2	4	1	1	-
	razem	119	96	132	172	163	108

Zatrudnienie

W 2010 r. ilość podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wg sekcji PKD /Polska Klasyfikacja Działalności/ przedstawiała się następująco:

Jednostki gospodarki wg sekcji PKD	Ilość
A rolnictwo, leśnictwo	
Sektor publiczny	0
Sektor prywatny	23
B rybactwo	0
C górnictwo	
Sektor publiczny	0
Sektor prywatny	0
D przetwórstwo przemysł.	
Sektor publiczny	0
Sektor prywatny	139
E zaopatrywanie w en.el., gaz, wodę	
Sektor publiczny	1
Sektor prywatny	1
F budownictwo	
Sektor publiczny	0
Sektor prywatny	118
G handel, naprawy	
Sektor publiczny	1
Sektor prywatny	296
H hotele, restauracje	
Sektor publiczny	0
Sektor prywatny	18
I transport, magazyny, łączność	
Sektor publiczny	0
Sektor prywatny	75
J pośrednictwo finansowe	
Sektor publiczny	0
Sektor prywatny	21
K obsługa nieruchomości	
Sektor publiczny	7
Sektor prywatny	96
L administracja publ., obrona narod., obow. ubezpieczenia	
Sektor publiczny	3
Sektor prywatny	5
M edukacja	
Sektor publiczny	21
Sektor prywatny	11
N ochrona zdrowia, pomoc społeczna	
Sektor publiczny	1
Sektor prywatny	22
O usługi komunalne, dział. społeczna	
Sektor publiczny	2
Sektor prywatny	62
P gospod. domowe zatrudniające pracowników	0
Q organizacje eksterytorialne	0
Razem gmina	923
W tym sektor publiczny	36
Sektor prywatny	887

Wśród ogółu zarejestrowanych podmiotów gospodarczych największy jest udział działalności usługowej /wielobranżowej/ i handlowej – 32%, następnie działalności budowlanej – 13%, produkcyjnej – 15% i obsługi nieruchomości 11%. Transport stanowi 8,2%.

Z ogólnej liczby 1202 gospodarstw rolnych, działalność wyłącznie rolniczą prowadzi 530 gospodarstw, 107 prowadzi działalność mieszaną rolniczą i pozarolniczą, 103 prowadzi działalność pozarolniczą i aż 462 gospodarstwa nie prowadzą żadnej działalności (dane wg Spisu Powszechnego w 2002r).

Sfera gospodarcza wg uwarunkowań do Strategii Rozwoju woj. mazowieckiego z 2005 r. charakteryzuje się następującymi cechami:

- województwo mazowieckie posiada najwyższy potencjał gospodarczy mierzony wartością produktu krajowego brutto,
- największą dynamikę rozwoju posiada sektor usług, głównie rynkowych,
- województwo jest obszarem atrakcyjnym dla inwestorów,
- wśród podmiotów gospodarczych przeważają przedsiębiorstwa małe i średnie,
- sektor rolnictwa cechuje niska efektywność, co wskazuje na konieczność restrukturyzacji obszarów wiejskich i potrzebę tworzenia warunków do działalności pozarolniczej na tych obszarach.

Administracja i usługi

Gmina Czosnów jest gminą wiejską, leży w powiecie nowodworskim. Siedzibą władz powiatowych jest miasto Nowy Dwór Mazowiecki. Ośrodek administracyjno-usługowy gminy znajduje się we wsi gminnej Czosnów.

Administracja i usługi dla obsługi ludności koncentrują się w ośrodku gminnym w Czosnowie. Stan wyposażenia gminy w obiekty usługowe obejmuje niezbędny zakres: przedszkole, ośrodki zdrowia, apteki, placówki biblioteczne, szkoły podstawowe i gimnazja, urząd pocztowy, banki oraz SKR. Na terenie gminy znajdują się: kościoły, cmentarze.

Główne obiekty administracji to: Urząd Gminy, komisariat policji.

Teren gminy najslabiej wyposażony jest w usługi kultury, sportu, rekreacji oraz gastronomii. Przez cały teren gminy przebiega droga krajowa E-7, wzdłuż której rozwija się rzemiosło usługowe, drobne zakłady produkcyjne, magazyny, składy, hurtownie, które powstają na skutek bezpośredniego sąsiedztwa Warszawy, dla obsługi jej mieszkańców.

Usługi oświaty GUS 2010 r. gm. Czosnów

-1 przedszkole gminne:

oddziały –2

miejsca 54

dzieci – 47/do 6 lat włącznie/

-7 szkół podstawowych gminnych

pomieszczenia szkolne – 53

oddziały – 41

uczniowie – 506

Gmina prowadzi 7 placówek oświatowych zorganizowanych w zespoły (szkoła podstawowa z oddziałem przedszkolnym i gimnazjum). W trzech szkołach działają środowiskowe ogniska wychowawcze. Szkoły wyposażone są w pracownie komputerowe, sale sportowe, siłownię, korty tenisowe oraz jedna posiada halę z miejscami dla widzów.

Placówki szkolne w gminie znajdują się w następujących wsiach :

1. ZSP w Cząstkowie Mazowieckim
2. SP w Kaliszkach
3. ZSP w Kazuniu Polskim
4. ZSP w Łomnej
5. ZSP w Małocicach
6. ZSP w Sowiej Woli
7. SP w Kazuniu Nowym.

Ochrona zdrowia

Funkcjonują 2 publiczne ośrodki zdrowia oraz niepubliczne w Cząstkowie Mazowieckim,

Kazuniu Polskim oraz Sowiej Woli.

Ponadto działają gabinety lekarskie prywatne.

Na terenie gminy znajduje się 1 apteka i 1 punkt apteczny.

Usługi sportu i rekreacja

Gmina obecnie nie posiada ośrodka sportowego, planuje się budowę gminnego ośrodka usługowo-sportowego w Czosnowie, podstawowe usługi sportu zapewniają obiekty sportowe przy szkołach. Realizowane są sukcesywnie lokalne ścieżki rowerowe łączące tereny mieszkaniowe z wsią gminną, szkołami, miejscami pracy i innymi.

Na terenie gminy działają dwa gospodarstwa agroturystyczne – w Palmirach i Kazuniu Bielanach.

Obsługa ruchu turystycznego KPN

Przez teren gminy przebiegają liczne szlaki turystyczne związane z KPN i Wisłą. Na terenie Parku istnieje sieć szlaków turystyki pieszej tzw. nizinnej i rowerowej. Znajduje się tu ok. 360 km szlaków turystycznych pieszych, narciarskich, ponad 200-kilometrowy Kampinoski Szlak Rowerowy oraz szlaki turystyki konnej o długości ok. 68 km. Wyznaczone są parkingi, pola wypoczynkowe i polany rekreacyjne.

Usługi kultury

Na terenie gminy Czosnów działa jedna Gminna Biblioteka Publiczna w Czosnowie oraz trzy filie : w Izabelinie-Dzieskanówku, Kazuniu Polskim i Sowiej Woli.

Parafie

W gminie są cztery kościoły parafialne:

1. Parafia Matki Bożej Królowej Polski w Częstkwie Mazowieckim
2. Parafia Matki Bożej Szkaplerznej w Kazuniu Polskim
3. Parafia pod wezwaniem Św. Mikołaja Biskupa w Łomnej
4. Parafia Niepokalanego Serca NMP w Wierszach.

oraz kaplica w Jesionce.

Pomoc społeczna

W gminie działa ośrodek pomocy społecznej w Czosnowie. Obok świadczeń finansowych OPS udziela form pomocy jak: poradnictwo prawne, psychologiczne, pedagogiczne.

Inne

Gmina Czosnów prowadzi też współpracę zagraniczną z gminą Fiamignano we Włoszech oraz z gminą Siemieliszki na Litwie.

8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Gmina podejmuje działania w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców:

- z zakresu obronności i bezpieczeństwa - Komisariat Policji w Czosnowie, ul.Wł.Lercha 1,
- z zakresu ochrony przeciwpożarowej – utrzymuje jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej. OSP: w Czosnowie – jest to najstarsza jednostka w gminie działa od 1918r. Pełni ochronę p. poż. KPN-u oraz w Sowiej woli Folwarcznej, Łomnej, Kazuniu i Wierszach.
- z zakresu bezpieczeństwa ruchu drogowego –realizuje zadania we współpracy z Sekcją Ruchu Drogowego KPP, finansuje i zabezpiecza oświetlenie dróg na swoim terenie.
- z zakresu aspektów obronnych związanych z obsługą infrastrukturalną:
 - zabezpieczenie awaryjnego zasilania stacji wodociągowych i ujęć wody oraz pompowni ścieków z rezerwowych źródeł energetycznych,
 - utrzymywanie nieeksploatowanych studni jako awaryjnych, utrzymywanie istniejących systemów alarmowania,
 - utrzymywanie i budowa nowych zbiorników dla magazynowania paliw płynnych(gaz, olej opałowy) przy obiektach wrażliwych wyposażonych w awaryjne agregaty prądotwórcze,
 - przy modernizacji i budowie oświetlenia zewnętrznego obiektów oraz ulic uwzględnianie wymogów jego zaciemniania i wygaszania.

W Urzędzie Gminy działa CZK – Centrum Zarządzania Kryzysowego.

Przeciwdziałanie zagrożeniom w skali województwa realizowane będzie poprzez:

- budowę przy głównych drogach w pobliżu dużych miast parkingów dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne,
- ograniczenie budownictwa obiektów użyteczności publicznej i zbiorowego zamieszkania wzdłuż szlaków, którymi prowadzony jest transport materiałów niebezpiecznych (w tym terenów kolejowych),
- zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie życia lub zdrowia ludzi w granicach miast i zwartej zabudowy wsi,
- zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach potencjalnie narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- wyznaczenie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z Planem ochrony przeciwpowodziowej. Gmina Czosnów posiada sporządzone przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej” określające granice obszarów bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią.

Wytoczono strategiczne cele działania:

- podniesienie poziomu społecznego poczucia bezpieczeństwa,
- wzrost bezpieczeństwa i porządku w ruchu drogowym,
- przygotowanie do wprowadzenia monitoringu w miejscach szczególnie niebezpiecznych,
- zapobieganie patologii wśród dzieci i młodzieży,
- wypracowanie społecznych inicjatyw na rzecz bezpieczeństwa i porządku publicznego.

9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Czosnów

Obecnie opracowano Strategię zrównoważonego rozwoju gminy Czosnów do 2020 roku.

Formułując cele rozwoju gminy Czosnów wzięto pod uwagę :

- korzystne położenie Gminy w bliskim sąsiedztwie Warszawy , w jej nadwiślańskim paśmie rozwojowym, w korytarzu drogowym o znaczeniu krajowym i międzynarodowym (droga krajowa nr 7),
- walory i zasoby środowiska przyrodniczego – Kampinoski Park Narodowy i Dolina Wisły,
- obecny poziom rozwoju społeczno-gospodarczego i stopień zaspokojenia zbiorowych potrzeb mieszkańców Gminy,
- wyniki analizy uwarunkowań rozwoju, zwłaszcza zagrożeń tkwiących w otoczeniu oraz słabych stron Gminy,
- główne problemy rozwojowe wymagające podjęcia działań naprawczych,
- konieczność tworzenia warunków (podstaw) dla zaspakajania różnorodnych potrzeb społecznych i gospodarczych w przyszłości, czyli tworzenia nowych impulsów (możliwości) rozwojowych Gminy, aby następował stały wzrost jej atrakcyjności inwestycyjnej, osadniczej i turystycznej.

W strategii sformułowano misję rozwoju (generalny cel kierunkowy) i strategiczne cele rozwoju Gminy Czosnów :

Misja rozwoju.

Czosnów, gminą tworzącą jak najlepsze warunki do zamieszkania, prowadzenia działalności gospodarczej i rozwoju turystyki, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Opracowano planowane działania realizacyjne, formułując 4 cele strategiczne, które określają cele operacyjne i kierunki działań.

Cele strategiczne Gminy Czosnów :

1. Rozwój infrastruktury technicznej.
2. Rozwój gospodarki lokalnej, w tym funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych.
3. Rozwój infrastruktury społecznej oraz integracja i aktywizacja mieszkańców.
4. Ochrona zasobów i poprawa stanu środowiska przyrodniczego.

10. Stan prawny gruntów

Struktura własności gruntów stanowi uwarunkowanie dla prowadzenia przez gminę polityki w zakresie gospodarki gruntami.

Na obszarze opracowania występują nieruchomości gruntowe: Skarbu Państwa, Agencji Rolnej Skarbu Państwa, mienie komunalne, spółdzielcze, kościelne. Przeważają grunty własności prywatnej.

Grunty Skarbu Państwa obejmują głównie lasy KPN i wody rzeki Wisły oraz drogę krajową nr 7. Występują też drogi wojewódzkie i powiatowe.

Okolo 20% gruntów komunalnych na terenach wiejskich zajmują drogi. Pozostała część gruntów komunalnych ma zróżnicowane przeznaczenie, w zależności od potrzeb danego sołectwa. Na terenach wiejskich zlokalizowane są na nich między innymi: szkoły, ośrodki wczasowe i kolonijne, tereny zieleni, ujęcia wody.

11. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych

Są to obiekty i tereny przyrodnicze:

- 1.KPN z otuliną
- 2.Obszary Natura 2000
- 3.Rezerваты
- 4.Pomniki przyrody
- 5.Warszawski obszar chronionego krajobrazu

Wymienione obiekty i tereny przyrodnicze w aktach prawnych dotyczących ich utworzenia mają określone warunki i zasady ochrony. System ochrony przyrody funkcjonujący w gminie uwzględniony jest w ustaleniach obowiązujących planów miejscowych (oprócz obszarów Natura 2000, utworzonych po uchwaleniu tych planów).

12. Udokumentowane złoża kopalin i zasoby wód podziemnych

Na terenie gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin (surowców skalnych ani budowlanych – piasków i żwirów). Może występować jedynie lokalna, nielegalna eksploatacja piasku wydmyowego. Obecnie nie wydobywa się również piasków i żwirów z dna Wisły.

W zakresie zasobów wód podziemnych - na obszarze gminy Czosnów występują wody podziemne związane z czwartorzędowymi osadami piaszczystymi akumulacji wodno lodowcowej, tworzące kilka poziomów wodonośnych. Poza piętnem czwartorzędnym znaczenie użytkowe ma piętro trzeciorzędowe.

Cały obszar gminy leży w granicach, strefy (OWO), głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 215A o nazwie „Subniecka warszawska” (część centralna wg Kleczkowskiego). Jest to zbiornik wód trzeciorzędowych, wody tego poziomu są dobrze izolowane od powierzchni, skutecznie chronione przed przenikaniem zanieczyszczeń z powierzchni przez mięjsze warstwy nieprzepuszczalne.

Gmina leży w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych: GZWP 222- Zbiornik środkowej Wisły.

13. Stan systemu komunikacji

Powiązania komunikacyjne gminy Czosnów z otoczeniem odbywają się w stanie istniejącym w oparciu o układ drogi krajowej nr 7 oraz dróg wojewódzkich i powiatowych, na który składają się następujące elementy sieci drogowej:

Dla powiązań zewnętrznych:

drogi krajowe

-droga nr 7 -Warszawa-Gdańsk, długość w obrębie gminy – 17km, droga ta stanowi wylot z Warszawy w kierunku północnym i ma duże znaczenie dla funkcjonowania systemu komunikacji aglomeracji warszawskiej (projektowana rozbudowa do par.drogi ekspresowej),

-droga nr 85 – Kazuń Nowy droga nr 7-Nowy Dwór Maz.,długość w obrębie gminy – 2km.

drogi wojewódzkie

- nr 575 - Kazuń Nowy-Kamion-Płock, długość w obrębie gminy – 5km
- nr 579 – Kazuń Nowy-Radziejowice, długość w obrębie gminy – 15km
- nr 639 - Łomna Las (od drogi nr 7 do Wisły)-Skierdy, długość – 2km
- nr 899 - Cybulice Małe (między drogą nr 575 i 579), długość – 1,8km.

Drogi wojewódzkie są modernizowane np. droga nr 579.

Dla powiązań z gminami sąsiednimi i dla powiązań w skali gminy drogi powiatowe – o zasięgu powiązań wewnętrznych

- nr 2406W- Janówek-Augustówek,
- nr 2404W - Kazuń Bielany-Dębina,
- nr 2403W- Kazuń Polski-Czeczotki,
- nr 2005W- Sowia Wola-Czosnów,
- nr 2420W – Czosnów-Łomna-Pieńków,
- nr 2433W – Czosnów-Kazuń Nowy (dawna droga nr 7),
- nr 4134W – Sowia Wola-Dąbrówka.

Stan techniczny nawierzchni dróg powiatowych budzi poważne zastrzeżenia, podobnie jak rozwiązania techniczne skrzyżowań z drogami krajowymi, wojewódzkimi i gminnymi. Są one jednak modernizowane np. droga Sowia Wola-Czosnów i Czosnów-Łomna-Pieńków. W/w drogi posiadają jezdnie szerokości 5,0-6,0 m o nawierzchniach asfaltowych.

Doprowadzenie ruchu do dróg wojewódzkich i powiatowych odbywa się poprzez drogi/ulice gminne. Nawierzchnię asfaltową posiadają drogi: krajowe, wojewódzkie, powiatowe i większość gminnych. Pozostałe drogi to drogi gruntowe lub o nawierzchni szutrowej.

Drogi publiczne powinny być sukcesywnie dostosowywane do wymogów przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Komunikacja publiczna

W zakresie komunikacji zbiorowej obsługa gminy opiera się na komunikacji autobusowej. Zbyt mała ilość połączeń autobusowych nie zaspokaja potrzeb mieszkańców osiedli we wszystkich częściach gminy. Również połączenia PKS-u o małej częstotliwości utrudniają połączenia poszczególnych wsi z ośrodkiem gminnym i Warszawą. Wewnętrzna gminna linia autobusowa obsługuje południowo-zachodnią część gminy. Wzrasta obsługa transportem obsługiwanym przez prywatne firmy.

Obciążenia ruchem samochodowym

Najbardziej obciążonym ruchem samochodowym fragmentem sieci drogowej gminy Czosnów jest droga krajowa nr 7 stanowiąca wylot z Warszawy w kierunku Gdańska (wg pomiarów ruchu w 2005 r. ilość pojazdów samochodowych ogółem na odc.Kazuń-Łomianki to 34 500). Znaczne obciążenie występuje też na drodze wojewódzkiej nr 579.

Droga nr 7 będzie rozbudowana do parametrów drogi ekspresowej z bezkolizyjnymi węzłami w Palmirach, Czosnowie i Kazuniu (węzeł Błonie). Dzięki minimalizowaniu konfliktów i właściwym zabezpieczeniom technicznym jak ekrany akustyczne, wały przeciwhałasowe, pasy zieleni izolacyjnej jej realizacja przyniesie korzyści dla środowiska naturalnego i zdrowia ludzi.

14. Stan systemów infrastruktury technicznej

Wodociągi

Mieszkańcy gminy zaopatrywani są w wodę z gminnego ujęcia wodociągowego w Łomnej oraz z lokalnego ujęcia wodociągowego w Cybulicach Małych i Kazuniu Nowym (PAN-osiedle, Jednostka Wojskowa-osiedle), a także z własnych studni wierconych oraz studni gospodarskich kopanych.

Na terenie gminy Czosnów istniejąca sieć wodociągowa wymaga dalszych inwestycji w celu jej rozbudowy. Sieć wodociągowa na terenie gminy wynosi ok. 145 km.

Studnie ujmujące wodę posiadają wyznaczoną strefę ochrony bezpośredniej o promieniu 8 m wokół studni. Strefa ochrony pośredniej nie jest wymagana.

Kanalizacja

Na terenie opracowania sieciowy system odprowadzenia ścieków sanitarnych jest słabo rozbudowany. Długość sieci kanalizacyjnej na terenie gminy Czosnów wynosi ok. 24 km. Wobec praktycznie braku gminnej kanalizacji zbiorczej, odprowadzanie ścieków realizowane jest w systemie beczkowszów. Ścieki wywożone są do oczyszczalni gminnej zlokalizowanej w Czosnowie. Jest to oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna ze zrzutem oczyszczonych ścieków do Wisły. Ponadto ścieki z terenu gminy wywożone są do Otwocka, Warszawy, Ząbek i Błonia.

W związku z dominującym beczkowszowym systemem odbioru ścieków od mieszkańców gminy należy przypuszczać, że część ścieków trafia bezpośrednio do gruntu poprzez nieszczelne szamba.

Własną oczyszczalnię ścieków mechaniczno-biologiczną posiada Jednostka Wojskowa w Kazuniu Nowym obsługująca również osiedle mieszkaniowe przy jednostce, ze zrzutem oczyszczonych ścieków do Wisły. Niewielka oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna znajduje się również na terenie dawnej RSP w Cybulicach Małych ze zrzutem ścieków do Kanału Kromnowskiego.

W gminie Czosnów brak kanalizacji deszczowej na terenach zurbanizowanych.

Gospodarka odpadami

Gmina Czosnów nie posiada na swoim terenie wysypiska odpadów stałych. Struktura zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinna i siedliskowa) determinuje rodzaj odpadów – są to w przeważającej ilości odpady komunalne charakterystyczne dla obszarów wiejskich.

Odpady komunalne wywożone są poza teren gminy. Gmina w zakresie wywozu odpadów komunalnych obsługiwana jest przez 5 firm¹. Odpady wywożone są głównie (w ok. 45%) na wysypisko w Zakroczymiu, pozostałe na wysypiska położone poza terenem powiatu nowodworskiego. Brak powszechnej segregacji odpadów komunalnych.

Na terenie gminy istnieje kilkanaście podmiotów wytwarzających odpady poprodukcyjne. Odbierane są przez specjalistyczne firmy.

Odpady niebezpieczne powstające w zakładach prowadzących działalność przemysłową, medyczną, weterynaryjną oraz rolniczą są odbierane i wywożone do miejsc ich unieszkodliwiania poza teren gminy.

Elektroenergetyka

Zaopatrzenie gminy w energię elektryczną realizowane jest z głównych punktów zasilających (GPZ) 110/15 kV „Nowy Dwór” i „Łomianki” za pośrednictwem napowietrznej sieci średniego napięcia (SN) 15 kV.

Ilość zużytej energii w gminie systematycznie rośnie. Na terenie gminy znajduje się ponad 100 km linii napowietrznych o napięciu 15 kV. Są one jednak dość awaryjne z uwagi na przyłączenie do nich dużej ilości stacji transformatorowych oraz przebieg przez teren zadrzewiony. Duża awaryjność linii 15 kV jest poważnym problemem mieszkańców i zakładów przemysłowych. Linie te są już maksymalnie wykorzystane. Zakład Energetyczny odmawia przyłączenia nowych odbiorców o mocy zapotrzebowanej powyżej 500 kV.

PGE Dystrybucja Warszawa-Teren Sp z o.o. przystąpiła do opracowania koncepcji zasilania gminy w energię elektryczną liniami 110kV (w 3 wariantach) i stacją RPZ 110/15 kV w Czosnowie.

Gazownictwo

Gmina Czosnów prawie cała jest zgazyfikowana. Wyposażona jest w sieć gazociągów średniego ciśnienia zasilanych ze stacji redukcyjno-pomiarowej I st. „Łomianki”. Gaz dostarczany jest z odgałęzienia wysokiego ciśnienia o średnicy 400mm „Rembelszczyzna-Huta Warszawa-Mory”. Ze stacji tej zasilana jest gmina Łomianki, część dz. Żoliborz oraz gmina Czosnów.

Dla zabezpieczenia 100% potrzeb zaopatrzenia w gaz całej gminy – prowadzi się sukcesywną realizację sieci gazociągów średniego ciśnienia. Zapewni to dostawy gazu dla

¹ dane z 2012 r.

wszystkich mieszkańców i odbiorców w zakresie przygotowania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń, usług i rzemiosła,
Gazyfikację terenu gminy warunkuje spełnienie kryteriów techniczno-ekonomicznych i zawarcie odpowiednich porozumień pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą.

Telekomunikacja

Gmina jest w 100% stelefonizowana. Na terenie opracowania zlokalizowane są 3 stacje bazowe telefonii komórkowej i 1 cyfrowej linii radiowej:

- stacja bazowa telefonii komórkowej ERA GSM900, zlokalizowana w Czosnowie przy ul. Strażackiej;
- stacja bazowa telefonii komórkowej GSM900 „ALEKSANDRÓW”, zlokalizowana w Sowiej Woli;
- stacja bazowa telefonii komórkowej PTK CENTERTEL w Dobrzyniu;
- stacja bazowa cyfrowej linii radiowej dla SGT JAMAL EUROPA, w Izabelinie-Dziekanówku.

15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego [z 2004 r.] zatwierdzonym uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. określono szereg ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, które dotyczą gminy Czosnow. Są to:

1. Obszar KPN /zasięg krajowy/ z otuliną,
2. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
2. rezerваты przyrody
3. pomniki przyrody
4. dziedzictwo kultury
5. proj. modernizacja do parametrów drogi ekspresowej-krajowa S7 /zasięg krajowy/
6. drogi wojewódzkie
7. drogi powiatowe
8. układy przesyłowe energetyki: proj. linia 110 kV.]

1. Budowa drogi krajowej S7 Płońsk – Warszawa;
2. Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 575 Płock – Kazuń Nowy;
3. Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 579 Kazuń - Błonie Etap II.

Ponad wyżej wymienione Zarząd Województwa Mazowieckiego nie zgłasza innych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które powinny być zlokalizowane na terenach gminy Czosnow.

Funkcje obronności i ochrony bezpieczeństwa państwa pełni Komenda Powiatowa Policji w Nowym Dworze Maz. i Komisariat Policji w Czosnowie, ul. Lercha 1 (dz. nr ew. 243).

W wyniku wejścia Polski do struktur Unii Europejskiej w 2004 r. ustanowiono obszary Natura 2000 – europejska sieć ekologiczna, w gminie Czosnow jest to 5 obszarów.

16. Pozostałe ustalenia

Na obszarze gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych ani tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze opracowania terenami zamkniętymi są Kompleksy wojskowe, których wykaz zawiera tabela:

l.p	miejsowość	nr działki	powierzchnia	status
1	Cybulice Małe	345	256,17ha	K-80 plac ćwiczeń Wojsk Lądowych /KPN/
2	Kazuń Nowy Obręb 27	231/12,13,14,15,17,18,19 oraz 231/62,63,64 (dec.470/MON z 16.12.2010 r.)	87,48ha	K-141 koszarowy Wojsk Lądowych

3	Jesionka	6,80,4/4,76/2	11,17	K-7205 koszarowy Sił Powietrznych
4	Jesionka	2/1,5/2,79,78/2	44,31ha	Teren leśny użytkowany przez MON

Wymienione kompleksy z mocy decyzji 0-5/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 02.08.2006r zmieniającej decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej stanowią tereny zamknięte w rozumieniu ustawy z dnia 17.05.1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2005 r. nr 240, poz.2027 ze zm.). Dla tych terenów zgodnie z art. 14 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – planów miejscowych nie sporządza się (z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu). W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planie miejscowym wnosi się jedynie granice terenów zamkniętych bez zapisu w treści uwarunkowań dotyczących sposobu zagospodarowania oraz granice stref ochronnych.

17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy

W części dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego kolejno określono:

- odniesienia do gminy Czosnów w Strategii rozwoju Województwa Mazowieckiego /cz.I, roz. 1.2/
- odniesienia do gminy Czosnów w Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego /cz.I, roz. 1.3/
- uwarunkowania wynikające z gminnych dokumentów planistycznych i strategicznych /cz.I, roz.2/
- wnioski z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów i stanu ładu przestrzennego /cz.I, roz. 3 i 4/
- stan środowiska i zasoby wód podziemnych /cz.I, roz.5 i 12/
- stan dziedzictwa kulturowego /cz.I, roz.6/
- warunki życia mieszkańców /cz.I, roz.7/
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia /cz.I, roz.8/
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy /cz.I, roz.9/
- wnioski ze stanu prawnego gruntów /cz.I, roz.10/
- obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych /cz.I, roz.11/
- stan systemu komunikacji /cz.I, roz.13/
- stan systemów infrastruktury technicznej /cz.I, roz.14/
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych /cz.I, roz.15/.

Wpływ na możliwości realizacji celów rozwoju gminy oraz ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego mają następujące uwarunkowania:

- położenie gminy w aglomeracji warszawskiej między oddziaływaniem Warszawy / presja urbanizacyjna stwarzająca szansę rozwoju / a Parkiem Narodowym / podnoszącym atrakcyjność gminy /,
- zagospodarowanie terenów gminy następujące wg planów zagospodarowania przestrzennego,
- utrzymanie powiązań przyrodniczych między KPN a Wisłą,
- korzystne dla mieszkalnictwa i funkcji rekreacyjno-sportowej warunki przyrodniczo-krajobrazowe,
- dobra jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej w północnej części gminy,
- możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na słabych glebach w centralnej

części gminy,

- wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów zabudowy /intensywność, rodzaj usług i lokalizacja zakładów produkcyjnych wzdłuż trasy S7 rozmieszczenie programu itp /, aby nie dopuścić do degradacji wartości przyrodniczych obszaru gminy,
- rozwijający się rynek pracy /głównie szeroko pojęte usługi/,
- usługi celu publicznego i inne skupione głównie w ośrodku gminnym w Czosnowie,
- intensywny rozwój wschodniej części gminy wywoła konieczność rozbudowy ośrodka lokalnego w Łomnej Las,
- bliskość Warszawy i ośrodka powiatowego w Nowym Dworze Mazowieckim zapewnia dostępność do usług ponadlokalnych,
- występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych tj. obiektów i obszarów przyrodniczych w tym obszarów Natura 2000 oraz dóbr dziedzictwa kulturowego,
- dobre powiązania komunikacyjne z Warszawą i rozwój powiązań międzynarodowych poprzez rozbudowę drogi krajowej Nr 7 do parametrów drogi ekspresowej S7 oraz planowaną realizację lotniska w Modlinie, które przyczyni się do rozwoju ekonomicznego gminy,
- rozwinięta istniejąca i planowana sieć dróg lokalnych,
- zaawansowanie rozwoju lokalnej sieci infrastruktury technicznej.

Część II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Czosnów do 2020 roku – władze gminy określiły priorytetowe kierunki działań, których realizacja sprzyjać będzie :

1. Likwidacji niedoborów w infrastrukturze technicznej – sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, oczyszczalnie ścieków, kanalizacja deszczowa, gospodarka odpadami.
2. Poprawie standardu obsługi komunikacyjnej – budowa i modernizacja dróg powiatowych i gminnych wraz z chodnikami, utwardzonymi poboczami, ścieżkami rowerowymi oraz rozwój transportu publicznego wewnątrzgminnego i w relacji z otoczeniem.
3. Rozbudowie i modernizacji systemu elektroenergetycznego.
4. Utworzeniu gminnego centrum kultury i sportu.
5. Zabezpieczeniu pomocy społecznej dla osób i rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej.
6. Budowie sieci teleinformacyjnej na terenie gminy.

1.Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów

Zmiany struktury przestrzennej gminy Czosnów - rozumianej jako rozmieszczenie i wzajemne relacje podstawowych elementów gminy - wynikają w znacznym stopniu z uwarunkowań zewnętrznych, związanych z rolą w aglomeracji warszawskiej:

- usytuowaniem w pierścieniu gmin podwarszawskich, tworzących zaplecze mieszkaniowe stolicy,
- usytuowaniem w rozbudowywanym układzie drogowym aglomeracji / droga krajowa nr 7/,
- usytuowaniem w systemie obszarów chronionych /fragment Kampinoskiego Parku Narodowego i jego otulina, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, Dolina Wisły, Obszary Natura 2000 /.

Z drugiej strony zmiany te wynikają z uwarunkowań wewnętrznych, jak: dotychczasowe zagospodarowanie terenów, zobowiązania wynikające z obowiązujących planów miejscowych, stopień realizacji ustaleń dotychczasowego studium, stan środowiska i dziedzictwa kulturowego, warunki i jakość życia mieszkańców, możliwości rozwoju gminy, własności terenu, stan systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Zmiany struktury przestrzennej gminy Czosnów przyjęte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wiążą się z wiodącymi kierunkami rozwojowymi:

- m i e s z k a n i o w y m głównie jednorodinnym oraz zespołem zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności w Łomnej Las,
- u s ł u g o w y m, z rozwojem centrów usługowych /obszarów przestrzeni publicznych/ oraz kompleksem usługowo-biurowym na terenie dawnego PGR Łomna Las, preferowaniem rozwoju nieuciążliwych usług dla ludności i rolnictwa,
- u s ł u g o w o – p r o d u k c y j n y m - preferowaniem rozwoju zakładów nieuciążliwych i niewodochłonnych (w rejonie drogi krajowej nr 7),
- r e k r e a c y j n y m, w skali lokalnej i ponadlokalnej, z utworzeniem ośrodków rekreacyjno-sportowych na terenie gminy, w tym związanych z obsługą ruchu turystycznego KPN, udostępnienie Parku w celach edukacyjnych, turystycznych, kulturowych, rekreacyjnych i sportowych w tym organizacja szlaków turystyki pieszej, rowerowej, narciarskiej i konnej,
- r o l n i c z y m, z dążeniem do restrukturyzacji rolnictwa .

Układ strukturalny gminy nawiązuje do dotychczasowych trendów rozwoju gminy.

Osią układu osadniczego gminy jest droga krajowa nr 7, biegnąca równolegle do Wisły, z rozbudową do parametrów drogi ekspresowej.

Planowane przeznaczenie terenów tworzy strukturę przestrzenną:

- pasmo północne – obejmujące obszar doliny Wisły, objęty ochroną i obszar użytkowany rolniczo oraz pasma zabudowy mieszkaniowej wsi: Czosnów, Częstków Maz., Częstków Polski, Łomna, Łomna Las i Pieńków,
- pasmo środkowe – pomiędzy drogą krajową nr 7 a KPN – zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowa ekstensywna, wzdłuż drogi nr 7 - zabudowa usługowo-produkcyjna,
- pasmo południowe –tereny leśne i rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i ekstensywnej oraz obejmujące fragment obszaru Kampinoskiego Parku Narodowego z wsiami Brzozówka i Aleksandrów. Wsie Janówek, Truskawka, Wiersze, Kiścinnie-Krogulec oraz Dąbrówka położone w KPN- przeznaczone do wykupu.

Przewiduje się:

- strefę aktywności gospodarczej wzdłuż drogi nr 7 – według przesądzeń obowiązującego studium i planów miejscowych,
- w rejonie wsi gminnej rozwój ośrodka administracyjno-usługowego,
- w części wschodniej gminy na terenach sąsiadujących z gminą Łomianki– rozwój zespołu usługowo-mieszkaniowego,
- w części zachodniej i południowej utrzymuje się wsie rozwojowe z zabudową jednorodziną o niskiej intensywności oraz zabudową ekstensywną.
- rozwój terenów dla funkcji zieleni, sportu i rekreacji /m. in. na terenie pasa Nadwiślańskiego i wokół jezior/ i obsługi ruchu turystycznego zw. z KPN.

Zabudowa mieszkaniowa, która skupia się obecnie głównie we wschodniej części gminy położonej w sąsiedztwie Łomianek i blisko Warszawy oraz w centralnej części gminy związanej z trasą E 7 i innymi drogami istniejącymi ma stopniowo zajmować przestrzeń obecnie użytkowaną rolniczo, powiększając się blisko trzykrotnie. Ma to być głównie zabudowa jednorodzinna i jednorodzinna ekstensywna na dużych a w sąsiedztwie KPN i lasów bardzo dużych działkach. Teren zabudowy wielorodzinnej znajduje się w Kazuniu Nowym, przewiduje się utworzenie drugiego na terenie gminy zespołu zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności we wsi Łomna Las.

Tak znaczny rozwój gminy wymagać będzie rozbudowy systemu ośrodków obsługi mieszkańców, będą to:

- ośrodek gminny w Czosnowie, w którym powinny być zlokalizowane wszystkie funkcje administracyjne i usługowe o zasięgu gminnym,
- ośrodki wspomagające ośrodek gminny m. in. we wsi Łomna Las,
- ośrodki podstawowe zlokalizowane w pozostałych wsiach.

Organizacja przestrzenna tych ośrodków powinna uzyskać formę centrum usługowego o atrakcyjnym wyglądzie i programie z przestrzeniami publicznymi /place, skwery, parki itp./.

Usługi wyższego stopnia są i pozostaną w siedzibie Powiatu Nowodworskiego w Nowym Dworze Mazowieckim bądź w Warszawie.

Niezbędny też stanie się rozwój terenów dla funkcji zieleni, sportu i rekreacji. Docelowy system terenów zieleni, sportu i rekreacji obejmie:

- budowę gminnego centrum kultury i sportu w Czosnowie ,
- realizację boisk sportowych przy szkołach,
- tworzenie nowych i utrzymanie istniejących parków, terenów sportu i rekreacji w zespołach mieszkaniowych jak i związanych z obsługą ruchu turystycznego KPN,
- budowę ciągów pieszych o charakterze rekreacyjnym / głównie wzdłuż rzeki Wisły, rowów, jezior, cieków i oczek wodnych/ oraz budowę ścieżek rowerowych,
- organizowanie szlaków turystyki pieszej, motorowej i konnej,
- wykorzystanie rzeki Wisły dla celów turystycznych i rekreacyjnych.

Tak znaczny rozwój gminy wymaga też zasadniczej rozbudowy gminnego układu drogowego, w tym drogi „odbarczającej” dla trasy S7 do obsługi planowanego zagospodarowania zespołu usługowo-mieszkaniowego w Łomnej Las. Przewiduje się drogę

szerokości 30 m ze szpalerami drzew, przestrzennie oddzielającymi tereny mieszkaniowe od zabudowy usługowej wzdłuż trasy S-7.

Gmina zobligowana jest do uwzględnienia zadań w zakresie komunikacji o charakterze ponadlokalnym :

Są to : droga ekspresowa S7 z węzłami i droga krajowa nr 85, drogi wojewódzkie.

Obszary i obiekty środowiska przyrodniczego dotychczas objęte ochroną pozostaną w strukturze przestrzennej gminy bez zmian. Są to obszar KPN wraz z otuliną, rezerwat przyrody, pomniki przyrody oraz położenie gminy w obszarze chronionego krajobrazu. Natomiast nową formą ochrony są obszary Natura 2000 - europejskiej sieci ekologicznej, ustanowione (Puszcza Kampinoska, Dolina Środkowej Wisły, Forty Modlińskie, Kampinoska Dolina Wisły, Łąki Kazuńskie).

Ważnym elementem na obszarze gminy będą korytarze powiązań przyrodniczych między KPN a Wisłą w rejonie Łąk Kazuńskich i Górki Dziekanowskiej, przewidziane w projekcie przebudowy drogi krajowej nr 7 do parametrów drogi ekspresowej z towarzyszącymi zalesieniami i zadrzewieniami krajobrazowo-przyrodniczymi.

W zakresie środowiska przyrodniczego przewiduje się ochronę Łąk Kazuńskich, kształtowanie lokalnego układu przyrodniczego /zieleni towarzysząca rowom, ciekom i zbiornikom wodnym, rewitalizację zbiorników wodnych/, a także ochronę wartości kulturowych. Dla drogi wojewódzkiej Kazuń Nowy-Radziejowice należy przewidzieć monitoring środowiska, w wyniku którego mogą zostać wyznaczone przejścia dla zwierząt i wygradzenie lasów KPN w sąsiedztwie przejść.

Obowiązuje ochrona przed zainwestowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Wytaczanie kierunków rozwoju gminy uwzględniać będzie powiązania z Warszawą i sąsiednimi gminami.

Tereny rozwojowe wskazane w studium są kierunkową ofertą rozwoju, który nie naruszy zrównoważonego rozwoju gminy, będzie wymagał jednak dla jej harmonijnego rozwoju znacznych nakładów na infrastrukturę techniczną, społeczną i komunikację. Ostatecznie zależność to będzie od przyjętych w planach miejscowych rozwiązań i rzeczywistej skali migracji. Do aktywizacji gminy przyczyni się też realizacja lotniska w Modlinie.

Wg obliczeń chłonności terenów przewidzianych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy zakłada się docelowy wzrost ilości mieszkańców z ok.9.000 do ok.25.000, czyli blisko 3 - krotny rozwój gminy.

2.Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach należy uwzględnić poniższe ustalenia dla wyodrębnionych obszarów struktury funkcjonalnej / wg oznaczeń na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego/. Ponadto dla każdego obszaru, którego to dotyczy należy stosować wytyczne określania w planach: zasad ochrony środowiska i jego zasobów wg cz.II roz.3, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg cz.II roz.4, kierunków rozwoju systemu komunikacji wg cz.II roz.5, kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej wg cz.II roz.6, obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wg cz.II roz.7, obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wg cz.II roz.8, kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej wg cz.II roz.10, obszarów zagrożenia powodziowego wg cz.II roz.11, granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych wg cz.II roz.12, pozostałych ustaleń wg cz.II roz.13.

W studium wyodrębniono następujące obszary struktury funkcjonalnej:

MU – mieszkaniowo-usługowe

Przeznaczenie podstawowe:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
(usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny)

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

maksymalna wysokość zabudowy- **11,5 m** do górnej najwyższej krawędzi dachu, z dopuszczeniem dominant wysokości **14 m** stanowiących nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy.

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **35%**.

minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

MWn,MWn1 – mieszkaniowe wielorodzinne o niskiej intensywności

Przeznaczenie podstawowe:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

maksymalna wysokość zabudowy –**11,5 m** do górnej najwyższej krawędzi dachu, z dopuszczeniem dominant wysokości **14 m** stanowiących nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy, na terenach **MWn1**-bez dominant,

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **40%**,

minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

U/MWn – usługowe i mieszkaniowe wielorodzinne o niskiej intensywności

Przeznaczenie podstawowe:

Zabudowa usługowa-usługi celu publicznego (oświaty) i mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

maksymalna wysokość zabudowy –**11 m** do górnej najwyższej krawędzi dachu,

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **40%**,

minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

MN – mieszkaniowe jednorodzinne

Przeznaczenie podstawowe:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza,

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

maksymalna wysokość zabudowy –**11 m** do górnej najwyższej krawędzi dachu /2

kondygnacje + poddasze użytkowe/.

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **60%** /40% dla zabudowy usługowej/

minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – dla zabudowy jednorodzinnej -**1000**

m²/dom,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, zabudowa zagrodowa oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

w obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych.

MN1, MN1a – mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe

Przeznaczenie podstawowe:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza,

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

maksymalna wysokość zabudowy – **11 m** do górnej najwyższej krawędzi dachu /2 kondygnacje + poddasze użytkowe/.

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **60%** /40% dla zabudowy usługowej/

minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – **1000 m²** na każdy dom mieszkalny wolnostojący, 800 m² na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej i 800 m² dla działek podłączonych do kanalizacji,

dachy o spadku 20°-60°,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

w obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji

budynków mieszkalnych w tym na obszarze **MN1a** (w strefie uciążliwości drogi S7 ok.150 m) w oparciu o ustalenia planów miejscowych

MN2 – mieszkaniowe jednorodzinne

Przeznaczenie podstawowe:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza ,

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

maksymalna wysokość zabudowy – **11 m** do górnej najwyższej krawędzi dachu /2 kondygnacje + poddasze użytkowe/.

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **70%** /40% dla zabudowy usługowej/

minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – **1200 m²** na każdy dom mieszkalny wolnostojący, 800 m² na każdy dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej i 800 m² dla działek podłączonych do kanalizacji,

dachy o spadku 20°-60°,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi nieuciążliwe, których oddziaływanie nie wykracza poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, zabudowa zagrodowa oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych.

ME, ME1 – mieszkaniowe jednorodzinne ekstensywne

Przeznaczenie podstawowe:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

maksymalna wysokość zabudowy – **11 m** do górnej najwyższej krawędzi dachu /2 kondygnacje + poddasze użytkowe/.

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **70%**,

minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – **2400 m²**, na terenie ME1-**1500m²**,

dachy o spadku 20°-60°,

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: zabudowa zagrodowa, usługi lokalnej obsługi mieszkańców oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

MR/ZN1 – mieszkaniowe zagrodowe w obszarze ochrony krajobrazowej KPN

Dopuszcza się zabudowę zagrodową z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy – we wsi Brzozówka i Aleksandrów w obszarze ochrony krajobrazowej KPN-zabudowa

jednorzędowa po obu stronach drogi – dopuszcza się jedynie w uzasadnionych przypadkach jednostkowych, w miejscach o niekorzystnych warunkach hydrologicznych przesunięcie pasa ulicowej zabudowy do co 50 m od wyznaczonej w studium linii zabudowy,

Dopuszcza się funkcję agroturystyczną i ekoturystyczną.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

maksymalna wysokość zabudowy – **11 m** do górnej najwyższej krawędzi dachu,

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **70%**,

dachy o spadku 20°-60°.

ZN2–teren w granicach KPN

Zagospodarowanie zgodne z celami ochrony przyrody na podstawie planu ochrony lub zadań ochronnych.

Na gruntach nieleśnych we wsi Kaliszki rezerwa terenu dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego w związku z zamianami i wymianami gruntów w procesie wykupu gruntów prywatnych z wnętrza Parku-zalecana niska, ekstensywna zabudowa do uściślenia w mpzp.

U – usługowe celu publicznego

Usługi celu publicznego /lokalnego/ zlokalizowane głównie w centrach usługowych – administracja publiczna, oświata, nauka, ochrona zdrowia, opieka społeczna, kultura, rekreacja, utrzymanie porządku publicznego itp. usługi istniejące i projektowane.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

maksymalna wysokość zabudowy – **12,5 m** do górnej najwyższej krawędzi dachu,

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **20%**,

minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – w zależności od prowadzonej działalności,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: – jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, zieleń ogólnodostępna.

UKs – usługi sakralne

Przeznaczenie podstawowe:

usługi sakralne – kościół wraz z jego zapleczem,

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy: - do określenia w mpzp,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej z zakresu innego rodzaju usług nie kolidujących z funkcją podstawową oraz zieleni urządzonej.

U1 – usługowe z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży >2000 m²

Usługi komercyjne w zakresie handlu (z dopuszczeniem obiektów o pow.sprzedaży >2000 m²), gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, usługi motoryzacyjne itp. usługi oraz drobne obiekty produkcyjne, których oddziaływanie nie wykracza poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

Na każdej działce inwestycyjnej należy przewidzieć pasy zieleni min.5 m wzdłuż granic działek prostopadłych do drogi krajowej nr 7, przy szerokości frontu działki >100 m –pasy szerokości 10 m.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

maksymalna wysokość zabudowy – **14 m** do górnej najwyższej krawędzi dachu z dopuszczeniem dominant wysokości **20 m** stanowiących nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy.,

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **30%**,

minimalna powierzchnia działki – w zależności od prowadzonej działalności,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze:– jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

U2 – usługowe

Usługi komercyjne w zakresie handlu (z wykluczeniem obiektów o pow. sprzedaży >2000 m²), gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, usługi motoryzacyjne itp. usługi oraz drobne obiekty produkcyjne, których oddziaływanie nie wykracza poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

maksymalna wysokość zabudowy –**12,5** m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki –**30%**,
minimalna powierzchnia działki – w zależności od prowadzonej działalności,
przeznaczenie dopuszczalne w obszarze:– jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

U/UT – usługowe i turystyczne

Usługi celu publicznego (instytut badawczy PAN) oraz tereny obsługi ruchu turystycznego i wypoczynku związanego z KPN. Hotele, pensjonaty z gastronomią, terenowymi urządzeniami sportowymi, zielenią urządzoną.

Przeznaczenie podstawowe:

Usługi celu publicznego i turystyki.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

maksymalna wysokość zabudowy –**11** m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **70%** dla terenów graniczących z KPN oraz **60%** dla pozostałych,
minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp.
przeznaczenie dopuszczalne w obszarze:– jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

UT – usługi turystyki

Tereny obsługi ruchu turystycznego i wypoczynku związanego z KPN i in. Hotele, pensjonaty z gastronomią, terenowymi urządzeniami sportowymi, zielenią urządzoną.

Przeznaczenie podstawowe:

Usługi turystyki.

Ustala się realizację zabudowy kubaturowej w odległości większej niż 100 m od granic KPN, w pasie 100 m dopuszcza się urządzenia rekreacyjne terenowe, sportowe, biwakowe itp. oraz parkingi-do uściślenia w mpzp.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

maksymalna wysokość zabudowy –**11** m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **70%** dla terenów graniczących z KPN oraz **60%** dla pozostałych,
minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp.
przeznaczenie dopuszczalne w obszarze:– jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

UR - usługowe

Przeznaczenie podstawowe – nieuciążliwe rzemiosło usługowe i produkcyjne, handel, gastronomia itp. usługi oraz drobne obiekty produkcyjne, których oddziaływanie nie wykracza poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, na terenie podworskim w Łomnej Las projektowany park technologiczny z adaptacją obiektów folwarcznych oraz ew. budową stacji EE 110kV/15kV.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

maksymalna wysokość zabudowy –**12**m
minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **30%**,
minimalna powierzchnia działki – **1500** m²,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze:– jeden budynek mieszkalny lub jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w tym ew.stacja elektroenergetyczna 110/15 kV w Łomnej Las.

U/P- usługowo-produkcyjne

usługi komercyjne w zakresie handlu (z wykluczeniem obiektów o pow.sprzedaży >2000 m²), gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, usługi motoryzacyjne itp. do zdefiniowania w mpzp oraz:

wytwórczość, obsługa rolnictwa, hurtownie, składy, magazyny, przemysł lekki o zaawansowanej technologii, zaplecze transportu i infrastruktury technicznej itp.

Oddziaływanie prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny. Na każdej działce inwestycyjnej należy przewidzieć pasy zieleni min.5 m wzdłuż granic działek prostopadłych do drogi krajowej nr 7, przy szerokości frontu działki >100 m –pasy szerokości 10 m.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

maksymalna wysokość zabudowy - **12,5** m do górnej najwyższej krawędzi dachu

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **30%**,

minimalna powierzchnia działki – **3000** m²,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze:– jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w tym stacja elektroenergetyczna 110/15 kV (proponowana lokalizacja na dz. Nr 108/3, 108/4 i 109 w Czosnowie).

ZP –zielen parkowa

Tereny zieleni urządzonej – publicznej o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej w tym park podworski w Łomnej Las.

Ustala się :- ochronę i utrzymanie funkcji parków,

- zakaz zmniejszania powierzchni terenu parków,

- ochronę terenów zieleni o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej.

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **85%**.

Dla obiektów zabytkowych obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych.

Dopuszcza się: modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy o charakterze architektury ogrodowej związanej m. in. z funkcją usługową, gospodarczą, dekoracyjną oraz komunikacyjną.

ZC – cmentarze

ZCz– cmentarze zamknięte

Tereny istniejących cmentarzy czynnych, tereny pod ich planowane powiększenie – zachowanie i rozbudowa oraz tereny cmentarzy zamkniętych.

Ustala się ochronę i utrzymanie funkcji cmentarzy,

Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską - obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych.

Dopuszcza się:

- modernizację istniejącego zagospodarowania oraz realizację zabudowy towarzyszącej związanej z podstawową funkcją terenu (kaplice).

W obrębie Cmentarza –Mauzoleum i Muzeum Walki i Męczeństwa w Palmirach-organizacja imprez patriotycznych i religijnych.

UK/US – gminne centrum kultury i sportu

Usługi celu publicznego /lokalnego/: sportu, oświaty, nauki, kultury, rekreacji, zieleni urządzonej itp.

maksymalna wysokość zabudowy – **15 m** do górnej najwyższej krawędzi dachu, minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **20%** /bez terenu boisk/, minimalna powierzchnia działki – w zależności od prowadzonej działalności, przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: – hotel, jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

US – usługi sportu

Tereny położone w sąsiedztwie wód otwartych związane z wypoczynkiem nadwodnym z niezbędnymi obiektami do obsługi urządzeń terenowych, maksymalna wysokość zabudowy -8 m do górnej najwyższej krawędzi dachu , minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – **80%**, minimalna powierzchnia działki – **3000 m²**, przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: –urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Z/US, Z/US1 – tereny sportu i rekreacji

Urządzenia terenowe sportu i rekreacji bez obiektów kubaturowych (z dopuszczeniem małych obiektów gastronomicznych o max. wysokości 8 m), na terenie Z/US1 w międzywalu Wisły rekreacja nadwodna-przystań, boiska, ścieżki rowerowe-zakaz obiektów kubaturowych.

ZN - tereny lasów KPN

Ochrona i kształtowanie ekosystemów leśnych – funkcje zgodne z planem ochrony KPN lub rocznymi zadaniami ochronnymi.

Tereny leśne, zieleni nieleśnej oraz inne związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego.

Poza głównym kompleksem KPN, na wniosek KPN dopuszcza się funkcję rekreacyjną, turystyczną i sportową, bez zabudowy kubaturowej.

Na terenie ZN występują wsie w granicach KPN przeznaczone do wykupu. Dopuszcza się remonty, wymianę i przebudowę (nie powodującą zasadniczej zmiany parametrów obiektu takich jak: powierzchnia, kubatura, wysokość) istniejącej zabudowy-szczegółowe rozwiązania wymagają zaopiniowania przez Dyрекcję Kampinoskiego Parku Narodowego, dopuszcza się funkcję eko- i agroturystyczną.

ZN1 – KPN - obszar ochrony krajobrazowej

Wyznaczono dwa obszary:

- obszar położony w rejonie wsi Aleksandrów, Brzozówka, Łosia Wólka -zachowanie krajobrazu rolniczego z mozaiką terenów rolno-leśno-łąkowych, jego wartości ekologicznych i kulturowych oraz związanej z nim rzeźby terenu; dopuszcza się funkcję agro- i ekoturystyczną, dopuszcza się jedynie w uzasadnionych przypadkach jednostkowych, w miejscach o niekorzystnych warunkach hydrologicznych przesunięcie pasa ulicowej zabudowy do ca 50 m od wyznaczonej linii zabudowy,
- Grochalskie Piachy - utrzymanie dotychczasowego użytkowania.

ZL – tereny lasów

Zachowanie i użytkowanie wg ustawy o lasach i ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Dla terenów istniejących lasów poza obszarem KPN wyznacza się funkcje: ekologiczną, gospodarczą, krajobrazową i lokalnie rekreacyjną. Lasy gminy Czosnów w powiązaniu z ciągami ekologicznymi ekosystemu lasów należących do KPN i gmin sąsiednich zachowują układ ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego.

Podstawowe kierunki zagospodarowania obszarów leśnych to:

- ochrona ich walorów przyrodniczych i użytkowych,

- utrzymanie ciągłości przestrzennej funkcjonowania w ramach systemu ekologicznego gminy, powiatu i województwa oraz racjonalne wykorzystanie dla potrzeb gospodarczych i rekreacyjno-wypoczynkowych, na ew. wniosek właściciela dopuszcza się funkcję rekreacyjną, turystyczną i sportową, bez zabudowy kubaturowej.

Realizacja w/w kierunków wymagać będzie w szczególności:

- zachowania lasów jako elementów krajobrazu naturalnego,
- prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planów urządzenia lasów, a dla lasów prywatnych wg uproszczonych planów urządzania lasu,
- wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakazów i ograniczeń dotyczących głównie:
 - zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
 - zabudowy na terenach leśnych, z wyjątkiem urządzeń integralnie związanych z ich funkcją,
 - realizacji przebiegu urządzeń liniowych (linii elektroenergetycznych, gazociągów, ropociągów, kolektorów sanitarnych, linii telekomunikacyjnych, dróg itp.) wymagających znacznej przecinki drzew, wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych na obszarach leśnych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,
 - naruszania naturalnej rzeźby terenu, a w szczególności terenów chronionych wydm,
 - lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych.

W uchwalanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić potrzeby w zakresie zapewnienia odpowiednich dojazdów pożarowych i zaopatrzenia wodnego dla obszarów leśnych.

IW – urządzenia zaopatrzenia w wodę

IK – oczyszczalnie ścieków

Przeznaczenie podstawowe:

tereny infrastruktury technicznej – obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę i kanalizacji
wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m lub w zależności od potrzeb technologicznych,
- Przeznaczenie dopuszczalne terenu - lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów oraz zieleń izolacyjna.

R – tereny rolne

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej – grunty orne, łąki i pastwiska, sady oraz nieużytki rolne. Zachowanie istniejącego użytkowania.

Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz ferm hodowlanych powyżej 60 DJP. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się formowanie nowej zabudowy zagrodowej w pobliżu istniejących dróg i zabudowy dla gospodarstw o wielkości min. 1 ha w jednym obszarze (nie dotyczy gospodarstw dzierżawionych), max. wysokość – 1 kondygnacja + poddasze użytkowe, max. 9 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, dachy o spadku 20°-60°. Dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych.

Realizacja ww. kierunków wymagać będzie uwzględnienia w planach miejscowych:

- lokalizowania budynków i urządzeń służących wyłącznie rolnictwu,
- wyznaczenia gruntów do zalesienia,
- ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wprowadzanie nowych,
- zakazu wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych,
- zakazu realizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów,
- zakazu zakładania i budowy stacji paliw,

- zakazu lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych,
- ochrony terenów zmeliorowanych (i rowów melioracyjnych).

RŁ/Z – tereny łąk w dolinie Wisły

Tereny w międzywalu rzeki Wisły, bezpośrednio zagrożone powodzią, tworzące ciągi powiązań przyrodniczych. Są to tereny zieleni nieurządzonej - naturalnej (prywatnej i publicznej), łąki, pastwiska, zbiorniki małej retencji, nieużytki rolne w dolinie Wisły z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska, przystań rzeczna), małej architektury itp.

Podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów to:

- utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu istniejących łąk, pastwisk oraz ochrona przed zainwestowaniem i degradacją sanitarną,
- obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz ferm hodowlanych,
- ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- ochrona układu hydrograficznego rzeki.

Z1 – teren Łąk Kazuńskich

Obszar szczególnie cenny przyrodniczo, do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu.

Określa się warunki gospodarowania w obrębie tego obszaru:

- zabezpieczenie przed niszczeniem lub uszkodzaniem obiektów przyrodniczych (np. drzew, gatunków chronionych, siedlisk),
- wykluczenie działań mogących zakłócić stosunki wodne, zanieczyszczających środowisko (powietrze, wody, powierzchnię ziemi, grunt),
- ograniczenie penetracji.

Obszar Łąk Kazuńskich objęty jest statusem obszaru Natura 2000.

WS– wody powierzchniowe śródlądowe

Rzeka Wisła, rzeka Łasica, kanał Kromnowski i Ł9, jeziora: Dolne, Górne, jeziora w Częstokowie Polskim, Łomnej i Łomnej Las, ciekі wodne, sieć rowów melioracyjnych, stawy i oczka wodne.

Zachowanie i użytkowanie wg przepisów prawa wodnego. Zaleca się budowę lub odtworzenie rowów melioracyjnych w miarę potrzeb.

Utrzymanie rzeki Wisły jako śródlądowej drogi wodnej zgodnie z ustawą o żegludze śródlądowej. Tereny międzywala Wisły oraz tereny wokół jezior Dolnego, Górnego i Czosnowskiego objęte są statusem obszaru Natura 2000. W obszarze KPN przewiduje się działania przywracające równowagę układu hydrograficznego.

Oprócz powyższych ustaleń w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach należy uwzględnić ponadto:

- 1) przeprowadzenie analizy warunków gruntowo-wodnych przy wyznaczaniu nowej zabudowy pod kątem ryzyka wystąpienia powodzi w sytuacjach omówionych w cz.I roz.5.3 pkt 3;
- 2) należy przyjąć tereny określone w studium jako wyłączone spod zabudowy, tj. : rolne, łąk, lasów, wód powierzchniowych i powiązań przyrodniczych. Są to w gminie Czosnów obszary chronione położone w obszarze Natura 2000, KPN i Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenach wyłączonych z zabudowy dopuszcza się inwestycje infrastrukturalne celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej wg przepisów odrębnych oraz ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i tymczasowe obiekty;
- 3) określone dla poszczególnych obszarów struktury funkcjonalnej maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury z zakresu łączności publicznej;
- 4) obszary przestrzeni publicznej, którymi są wyznaczone na zał. nr 2: Gminne Centrum Kultury i Sportu i tereny w otoczeniu Urzędu Gminy. Są to obszary o szczególnym znaczeniu

dla społeczności gminy. Wszelkie działania inwestycyjne powinny być w tym obszarze realizowane jedynie w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania terenu;
5) ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Warszawa/Modlin należy uwzględnić bezwzględne ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia i obiekty lokalizowane na dachach budynków.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

3.1. Obszary i obiekty prawnie chronione

Wymagane jest objęcie pełną ochroną wymienionych poniżej obszarów i obiektów środowiska oraz uwzględnienie w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach warunków oraz zasad ochrony zasobów przyrodniczych zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i środowiska oraz z aktami prawnymi dotyczącymi objęcia ochroną tych obszarów i obiektów.

Są to obszary i obiekty omówione w cz.I roz.4 i wskazane na zał. nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) obszary Natura 2000,
- 2) obszar Kampinoskiego Parku Narodowego wraz z otuliną,
- 3) Warszawski obszar chronionego krajobrazu – WOCHK,
- 4) rezerваты przyrody,
- 5) pomniki przyrody.

Ad 1) Zasady ochrony obszaru Natura 2000

Wg ustawy z 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody Art.33 ust.1 „zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000”.

Wszystkie inwestycje, które nie mają istotnego negatywnego wpływu na siedliska przyrodnicze i gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został powołany Obszar, są dopuszczalne. W przypadku oceny negatywnej planu lub projektu przeprowadzenie inwestycji jest możliwe tylko wtedy „jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym i wobec braku rozwiązań alternatywnych. Konieczne jest jednak zminimalizowanie negatywnego wpływu, a gdy nie jest to możliwe, skompensowanie szkód poniesionych przez przyrodę, aby utrzymać integralność sieci”.

W terminie 5 lat od dnia wyznaczenia Obszaru „sprawujący nadzór nad nim” sporządza Plan Ochrony, który ma zawierać:

- „opis i ocenę istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych oraz określenie sposobów eliminacji lub ograniczenia tych zagrożeń i ich skutków,
- opis warunków zachowania lub przywrócenia właściwego stanu ochrony siedlisk i gatunków,
- wykaz zadań ochronnych, z określeniem sposobu ich wykonywania, rodzaju, zakresu i lokalizacji, na okres stosowny do potrzeb,
- określenie zakresu monitoringu przyrodniczego,
- opis przebiegu granic obszaru Natura 2000”.

Z wyżej przytoczonego zapisu Ustawy wynika, że:

- dokładne granice obszarów chronionych, w tym siedlisk i gatunków chronionych występujących w obrębie danego fragmentu Obszaru, przynależnego do gminy, będą wyznaczone w ww. Planie Ochrony,
- Plan Ochrony zidentyfikuje również faktyczne zagrożenia i skonkretyzuje warunki gospodarowania na wyznaczonym obszarze Natura 2000.

Obszary Natura 2000 na terenie gminy Czosnów to:

Dolina Środkowej Wisły - PLB 140004- (obszar specjalnej ochrony ptaków – OSO),
 Puszcza Kampinowska - PLC140001 (specjalny obszar ochrony siedlisk SOO i OSO),
 Forty Modlińskie – PLH 140020 (specjalny obszar ochrony siedlisk SOO).
 oraz Kampinowska Dolina Wisły - SOO i Łąki Kazańskie - SOO.

Zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody Art.33 ust.1 „zabrania się działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, a w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami”.
- Zalecenia ochronne wraz z ograniczeniami w użytkowaniu są formułowane indywidualnie dla każdego Obszaru Natura 2000 (gatunku i siedliska). Lista i stan zagrożeń, sposób kontroli ewentualnych przekształceń, warunki zachowania lub przywrócenia walorów przyrodniczych oraz precyzyjne granice (opis granic) zostaną sformułowane w planach ochrony lub planach zadań ochronnych.

W praktyce zachowanie takich terenów, w stanie nie gorszym niż w momencie ich ustanowienia przekłada się na konieczność minimalizacji ingerencji człowieka w wyznaczone tereny. Ograniczenia związane z ochroną obszarów Natura w założeniu będą tylko w niewielkim stopniu dotyczyć dotychczasowych sposobów zagospodarowania na danym obszarze, bądź w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Nowe inwestycje, jako potencjalne zagrożenie wymagać będą procedur ocen oddziaływania na środowisko.

Największe zagrożenia dla tych obszarów stanowią zanieczyszczenie powietrza, zaniechanie tradycyjnej gospodarki rolnej, duże ograniczenie użytkowania łąk, urbanizacja terenów przyległych, spadek poziomu wód gruntowych.

Podstawowym warunkiem ochrony ostoi i siedlisk gatunków chronionych jest ograniczenie (kontrolowanie) penetracji terenów, zabezpieczenie przed „zadeptaniem” oraz przed zwykłym wandalizmem.

Ad 2) Zasady ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego

Dla parków narodowych, do czasu ustanowienia planów ochrony (w trakcie opracowania), minister właściwy do spraw środowiska ustanawia corocznie w drodze zarządzenia zadania ochronne (dla Kampinoskiego Parku Narodowego Zarządzenie nr 7 Ministra Środowiska z dnia 6 stycznia 2010 r. w sprawie zadań ochronnych zawiera identyfikację i ocenę istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych oraz sposoby eliminacji lub ograniczenia tych zagrożeń i ich skutków).

Zadania ochronne KPN realizują przede wszystkim służby parku. Jednak w w/w Zarządzeniu są wyznaczone zadania, które powinny być realizowane przez gminy.

Wejście w życie zarządzenia nie powoduje dodatkowych skutków finansowych dla budżetu państwa oraz nie ma bezpośredniego wpływu na budżety lokalnych samorządów. W sposób pośredni ma wpływ na promocję gmin, na obszarze których park został utworzony, powodując zwiększenie ruchu turystycznego, a tym samym dodatkowe dochody ze świadczenia usług turystycznych.

W ramach identyfikacji zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych określono sposoby ich eliminacji lub ograniczania skutków.

Z punktu widzenia planowania przestrzennego do najważniejszych zagrożeń należą:

- 1/ presja urbanizacji na terenie parku, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wód,
- 2/ przerwanie powiązań przyrodniczych parku z otoczeniem, w szczególności z doliną Wisły,
- 3/ obniżanie poziomu wód gruntowych oraz ich zanieczyszczanie,
- 4/ utrzymywanie się wysokiego zanieczyszczenia wód gruntowych i powierzchniowych w Parku i otulinie,
- 5/ antropogeniczne przekształcanie gleb,

6/ sposoby eliminacji zagrożeń i ich skutków mają być prowadzone poprzez uzgadnianie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i projektów planów zagospodarowania przestrzennego.

Celem zachowania wartości przyrodniczych, krajobrazowych, historycznych i kulturowych dla obszaru Parku ustala się:

- ochronę naturalnych zasobów, walorów i procesów przyrodniczych oraz ich aktywne wzbogacenie;
- sukcesywne eliminowanie wszelkich form zagospodarowania nie związanego bezpośrednio z Parkiem, z wyłączeniem terenów nie przeznaczonych do wykupu;
- przywrócenie równowagi układu hydrograficznego;
- zabezpieczenie na obszarze Parku wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem;
- zabezpieczenie na obszarze Parku przed zanieczyszczeniem powietrza i utrzymanie przewidywanych prawnie norm w tym zakresie;
- odpowiednie oznakowanie dróg przecinających korytarze ekologiczne;
- budowę przejść dolnych lub górnych dla zwierząt i przepustów nad lub pod drogami;
- eliminację gatunków obcych rodzimej florze i faunie;
- ochronę walorów krajobrazowych;
- preferowanie i wspieranie tradycyjnych (ekologicznych) form i metod prowadzenia gospodarki rolnej i agroturystyki;
- ochronę i uczynienie wartości kulturowych i historycznych;
- sterowanie ruchem turystycznym na wyznaczonych szlakach i w oparciu o węzły wejściowe;
- rozwój funkcji naukowo-dydaktycznej;
- opiniowanie inwestycji mających wpływ na stan wód: gminnych wodociągów, sieci kanalizacyjnych itp.;
- wprowadzenie zakazu prowadzenia nowych inwestycji liniowych o znaczeniu ponadlokalnym (komunikacji drogowej, przesyłowych linii energetycznych i in.) nie związanych z działaniami na rzecz ochrony Parku.

W gminie Czosnów na terenie KPN wyznaczono dwa obszary ochrony krajobrazowej: w rejonie wsi Brzozówka i Grochalskie Piachy oraz obszary ochrony ścisłej: Kaliszki i fragment obszaru Sieraków. Pozostałe obszary KPN podlegają ochronie czynnej. Obszar otuliny KPN obejmuje cały teren gminy.

Ustala się strefę 100 m od granicy głównego kompleksu Parku bez zabudowy na terenach nie posiadających statusu budowlanego mieszkaniowego i zagrodowego.

Ad 3) Zasady ochrony Warszawskiego obszaru krajobrazu chronionego

Teren gminy Czosnów objęty jest w części ochroną w formie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, jest to teren od granicy KPN do granicy gminy przebiegającej środkiem rzeki Wisły. Zagospodarowanie i użytkowanie w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu polega m.in. na zapewnieniu względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych.

Zasady zagospodarowania i użytkowania tego obszaru oraz jego granice określa

Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z 2007 r.

W granicach WOCHK na mocy w/w rozporządzenia wprowadza się ustalenia dotyczące całego obszaru z zakresu:

- czynnej ochrony ekosystemów leśnych m.in.: utrzymanie ciągłości i trwałości oraz niedopuszczanie do jego nadmiernego użytkowania, wspieranie sukcesji, zwiększanie stopnia pokrycia drzewostanem w szczególności na terenach porolnych. Dopuszczalne jest wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne i ścieżki edukacyjne,
- czynnej ochrony ekosystemów łąkowych m.in.: przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk, utrzymaniu trwałych użytków zielonych i ograniczanie zmiany ich 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 (pasów zieleni), zwiększenie retencji wodnej.

Dodatkowo w granicach obszaru w strefie zwykłej zakazuje się m.in.:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
 - likwidowania zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych, oraz 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 rybackiej) w pasie od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych: 20 m dla strefy zwykłej i strefy ochrony urbanistycznej.
- Na terenie WOCHK wyznaczono strefę szczególnej ochrony ekologicznej obejmującą międzywale Wisły.

W strefie szczególnej ochrony ekologicznej obszaru zakazuje się m. in.

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- wydobywanie do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoślusiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych,
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szer. 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Ad 4) Zasady ochrony rezerwatów przyrody

Na terenie gminy Czosnów znajdują się dwa rezerwaty przyrody usytuowane w obrębie Doliny Wisły:

Rezerwat Kępy Kazuńskie – utworzony w 1998 r. o powierzchni 544,28 ha . Jest to rezerwat ornitologiczny.

Rezerwat Zakole Zakroczymskie – utworzony w 1998 r. o powierzchni 528,42 ha –rezerwat awifauny.

Zagospodarowanie obszarów objętych ochroną rezerwatową określa Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r.

Podstawowe wytyczne:

- zakaz działalności gospodarczej,
- dopuszczenie możliwości wykorzystania w celu edukacji ekologicznej.

Ad 5) Zasady ochrony pomników przyrody

Na terenie gminy Czosnów znajduje się 10 drzew - pomników przyrody – wykaz w cz.I roz. 4 Drzewa – pomniki przyrody wymagają 15 metrowej strefy ochronnej, liczonej od pni drzew, z wykluczeniem wszelkich prac ziemnych, zakaz zmian stosunków wodnych w ich otoczeniu. Zabronione jest:

- wznoszenie obiektów budowlanych i urządzeń stałych, tymczasowych, trwale i nietrwale związanych z gruntem,
- prowadzenie prac ziemnych,
- dokonywanie zmian ukształtowania rzeźby terenu.

3.2. Ochrona lokalnych wartości przyrodniczych

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach należy określić lub utrzymać następujące zasady istotne dla ochrony środowiska:

- zachowanie i ochronę strategicznych powiązań KPN poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy i ograniczenie we wprowadzaniu wszelkich przegród, ochrona terenu przed zmianą użytkowania, zachowanie istniejących i uzupełnienie zadrzewień, ochrona cieków wodnych, wprowadzenie przejść dla zwierząt na szlaku migracji między KPN a Wisłą
- zachowanie i ochronę lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż cieków, kanałów i rowów melioracyjnych, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych i roślinności w obniżeniach terenowych; ustala się realizację przepustów pod drogami umożliwiającymi migrację małych zwierząt oraz jako przejścia dla drobnych przedstawicieli fauny, oraz stosowanie w ogrodzeniach przejść-otworów migracyjnych dla drobnych przedstawicieli fauny; nie dopuszcza się budowy prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
- zachowanie i utrzymanie naturalnego ukształtowania terenu, na terenach z wysokim poziomem wód gruntowych dopuszcza się na podstawie planów miejscowych korekty ukształtowania terenu, w tym nadsypanie, nie powodujące znaczącego podniesienia rzędnej terenu, służące wyłącznie zabezpieczeniu działek budowlanych przed zalewaniem wodami podskórnymi lub opadowymi powodującymi lokalne podtopienia; realizacja zabudowy bez podpiwniczeń; roboty te mogą się odbywać wyłącznie na podstawie projektów obejmujących całe lokalne zlewnie wydzielone naturalnymi lub sztucznymi wododziałami, budynkami, budowlami oraz innymi urządzeniami budowlanymi a także rowami lub innymi odbiornikami wód opadowych; zakaz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi,
- ochrona i kształtowanie lokalnego układu przyrodniczego gminy,
- zachowanie i ochrona istniejącej zieleni urządzonej,
- zachowanie i ochrona wartościowej zieleni wysokiej /szpalerów, grup, pojedynczych drzew/,
- ochrona układu hydrograficznego – jezior, cieków, oczek wodnych i rowów melioracyjnych, ograniczenie budowy stawów jako inwestycji mających wpływ na układ hydrograficzny terenu; linia ogrodzeń w odległości min.6 m od górnej krawędzi skarpy naturalnych cieków i jezior i min.2 m od pozostałych cieków i rowów,
- rewitalizacja zbiorników wodnych,
- ochrona naturalnej rzeźby terenu (wydmy),
- zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza obszarami wyznaczonymi dla funkcji usługowo-produkcyjnej (z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na danym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko całego przedsięwzięcia związanego z obiektem uciążliwym),
- zakaz 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 – nakaz wprowadzenia zabezpieczeń przeciwhałasowych zgodnych z Polską Normą,
- nakaz sukcesywnego podłączania wszystkich realizowanych obiektów do sieci inżynierskiej,
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych.

3.3. Ochrona przeciwpowodziowa

Warunki ochrony ludzi i mienia przed powodzią reguluje ustawa Prawo wodne. Opracowane w 2006 r. studium ochrony przeciwpowodziowej ustala granice zasięgu wód powodziowych o określonym prawdopodobieństwie występowania oraz kierunki ochrony przed powodzią. Zgodnie z ustawą prawo wodne na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności: wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją wód i utrzymywaniem wałów przeciwpowodziowych.

W planach miejscowych wyznacza się zasięg wód powodziowych 100 letnich o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%. W gminie Czosnów, wobec naturalnego charakteru doliny Wisły, potencjalny zasięg wód powodziowych (w razie przerwania wałów lub przelania wód przez wały) sięga granic tarasu zalewowego rzeki, z wyłączeniem niewielkich fragmentów wyniesień w obrębie tarasu zalewowego.

Tereny o szczególnym znaczeniu społecznym, gospodarczym lub kulturowym powinny być chronione przed zalaniem wodami o prawdopodobieństwie występowania co najmniej raz na 200 lat (0,5%). Można zakładać, że woda 200 letnia utrzyma się w granicach tarasu zalewowego, przy czym prawdopodobnie zalane zostaną również ww. wyniesienia w jego obrębie.

Dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zabrania się m.in.: przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami, konno lub przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych, uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału, rozkopywania wałów, wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej. Oprócz przepisów ustawowych w związku z zagrożeniem powodziowym i podtopieniami występującymi na terenie gminy niezbędne są dodatkowe działania ochronne m.in. przeprowadzenie analizy warunków gruntowo-wodnych przy wyznaczaniu nowej zabudowy.

3.4. Ochrona przed uciążliwościami

Stan czystości środowiska w obszarze gminy ocenia się pozytywnie. Znaczącymi obiektami powodującymi uciążliwość dla środowiska są i pozostaną obiekty komunikacyjne (trasa S7). Dla utrzymania czystego środowiska i przeciwdziałania uciążliwościom rysują się następujące kierunki działań:

- konsekwentne unikanie lokalizacji przedsięwzięć generujących duże emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, obiektów wodochłonnych;
- prowadzenie działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami - sukcesywne wprowadzanie kanalizacji na tereny zabudowy wiejskiej, stworzenie warunków segregacji odpadów u źródła,
- unikanie lokalizacji obiektów wrażliwych na uciążliwość hałasu w sąsiedztwie trasy S7;
- lokalizowanie dużych zakładów z zakresu usług i produkcji jedynie w strefie trasy S7.

Droga krajowa nr 7 modernizowana do parametrów drogi ekspresowej przebiegająca przez teren gminy jest i będzie znaczącym źródłem hałasu. W bezpośrednim otoczeniu ww. drogi, w zasięgu izofony LDWN 65 db nie powinno się lokalizować obiektów związanych ze stałym i wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, szpitali, domów pomocy społecznej oraz zabudowy mieszkaniowej. Istniejąca i projektowana w/w zabudowa chroniona powinna posiadać zabezpieczenia, zapewniające osiągnięcie w pomieszczeniach warunków akustycznych zgodnych z polską normą (np.stosowanie okien o zwiększonej izolacyjności akustycznej, specjalne kształtowanie elewacji, stosowanie ekranów i gęstej zieleni).

Inwestorzy powinni być informowani o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Przebudowa drogi będzie realizowana z uwzględnieniem zabezpieczeń proekologicznych wg obowiązujących przepisów.

Korzystnym rozwiązaniem z punktu widzenia ochrony środowiska jest przeznaczenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów generujących nadmierny hałas pod usługi. Mniej wrażliwe na uciążliwość hałasu obiekty usługowe ekranują wówczas położone w drugiej linii zabudowy tereny mieszkaniowe.

Linie wysokich napięć wprowadzają w swoim sąsiedztwie ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym. Z wyjątkiem obiektów z czułą aparaturą radioelektroniczną takich jak szpitale, centra nadawcze itp., wyżej wspomniane ograniczenia występują w pasach terenu o szerokości: 19 m licząc od osi linii 110 kV. W dwóch wariantach przewiduje się skablowanie projektowanej linii 110 kV, więc przy tych rozwiązaniach ww. oddziaływanie linii nie wystąpi.

Ustala się zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii cyfrowej na terenach KPN.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Obowiązek ochrony środowiska kulturowego wynika z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (Dz. U. Nr 162 poz. 1568), która ustala nadzór Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nad wszelkimi działaniami w obrębie obiektów zabytkowych lub ich sąsiedztwie.

Na obszarze gminy ochronie podlegają (wg wykazu podanego w cz.I roz.6 i wg rysunku -zał. nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego) obiekty i obszary, które wskazuje się do ochrony w ramach następujących form:

- 1) obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków WKZ,
- 2) obiekty i tereny w ewidencji zabytków (ochrona w mpzp),
- 3) stanowiska archeologiczne.

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach należy określić lub utrzymać następujące zasady istotne dla ochrony dziedzictwa kulturowego:

Ad 1) W odniesieniu do obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków WKZ

- wszelkie działania prowadzone przy obiektach i terenach wpisanych do rejestru zabytków muszą być prowadzone i uzgodnione zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- uzgadnianie zamierzeń i działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który na wystąpienie właściciela przedstawia zalecenia konserwatorskie,
- uzyskanie pozwolenia WKZ dla działań inwestorskich realizowanych w obiektach i nieruchomościach wpisanych do rejestru zabytków / również dla których wydanie pozwolenia na budowę nie jest wymagane/.

Ustala się objęcie obiektów wpisanych do rejestru zabytków strefami ochrony konserwatorskiej:

- kościół p.w. Św. Mikołaja w Łomnej –strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej w granicach terenu kościoła,
- Przyczółka Mostowego Twierdzy Modlin z zespołem obiektów wpisanych do rejestru WKZ – strefą ochrony konserwatorskiej.
- Mauzoleum Walki i Męczeństwa Palmiry- w granicach działki cmentarza.

Ad 2) W odniesieniu do obiektów w ewidencji obowiązuje ochrona obiektów na zasadach określonych w mpzp. Podstawą do ochrony zabytków powinno być sporządzenie i prowadzenie gminnej ewidencji zabytków. W gminie to:

Forty i magazyny amunicyjne

- wskazane utrzymanie funkcji kulturowych, oznakowanie i wytyczenie oznakowanego szlaku turystycznego łączącego w/w obiekty,
- w przypadku wprowadzania nowych inwestycji przywrócenie profili i narysów ziemnych w celu ich uczynienia i przywrócenia pierwotnego wyglądu obiektów,
- zakaz wprowadzania nowych podziałów terenu,
- rewaloryzacja zieleni w tym wycięcie samosiejek,
- zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych, niezbędna konserwacja obiektów.

Park w Łomnej

- zachowanie układu przestrzennego z cennym drzewostanem, rewaloryzacja,
- ochrona kaplicy grobowej Trębickich,
- objęcie ochroną parku z przyległymi jeziorami,
- zachowanie widoku w kierunku północnym na łąki i zielen nadwiślańską.

Cmentarz parafialny w Łomnej i cmentarz mennonicki-ochrona poprzez sposób zagospodarowania umożliwiający zachowanie i właściwą ekspozycję.

Uszczegółowienie zasad ochrony obiektów zabytkowych i ich otoczenia (np.zachowanie ekspozycji, wyznaczenie osi widokowych nastąpi na etapie sporządzania miejscowych. Ilość obiektów zabytkowych na skutek nowych ustaleń lub uzupełnień ewidencji gminnej może w przyszłości ulec zmianie.

Ponadto ustala się zachowanie i ochronę miejsc pamięci narodowej i kapliczek przydrożnych. W odniesieniu do wsi tzw. holenderskich inaczej „olęderskich” wymienionych w cz. I roz.6 wskazana jest ochrona historycznego układu dróg i parcelacji oraz siedlisk dawnych „olędów”.

W gminie Czosnów brak jest wartościowych obiektów dóbr kultury współczesnej.

Zaleca się alternatywne rozwiązanie komunikacyjne zjazdu z drogi krajowej (węzeł Błonie) z przesunięciem projektowanej drogi w stronę jeziora oraz zmianę jej łuku, gdyż występuje kolizja z terenami magazynów amunicyjnych „Ordona” (w ewidencji zabytków) związanych z twierdzą Modlin składającymi się z 4 schronów amunicyjnych, komunikacji wewnętrznej i otoczonymi wałem.

Ad 3) W stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych:

- wszelkie działania na terenach stanowisk archeologicznych, wiążące się z wykonywaniem robót ziemnych należy poprzedzić badaniami archeologicznymi lub prowadzić je pod nadzorem archeologicznym,
- na terenach stanowisk archeologicznych, do czasu przeprowadzenia na nich badań archeologicznych , obowiązuje zakaz nasypywania lub niwelacji gruntów,
- szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

5. Kierunki rozwoju systemu komunikacji

5.1. Rozwój układu komunikacyjnego -ponadloklanego

Na podstawie art. 52 ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 668) wprowadzającej zmiany w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. Nr 14, poz. 60 z późniejszymi zmianami) art. 103 ustawy z dnia 13 października 1998 r. -przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia

15 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz. U. Nr 160, poz. 1071) na obszarze gminy znajdują się następujące drogi publiczne:

- drogi krajowe – trasa ekspresowa S-7 i nr 85,
- drogi wojewódzkie – wykaz dróg w cz. I roz. 13,
- drogi powiatowe - wykaz dróg w cz. I roz. 13,
- drogi gminne.

Koncepcja systemu transportowego gminy opracowana została zgodnie z ustaleniami dotyczącymi: kraju, województwa, gminy oraz postulatami miejscowych władz i mieszkańców.

Drogi ekspresowe i główne

a) Podstawową inwestycją komunikacyjną na terenie gminy Czosnów wynikającą z rozwoju i przekształceń układu drogowego wyższego rzędu będzie trasa S7 – rozbudowana do parametrów drogi ekspresowej /krajowej/ o szerokości w liniach rozgraniczających około 70m / w tym obustronne jezdnie serwisowe do obsługi terenów sąsiadujących/ z bezkolizyjnymi węzłami w Palmirach, Czosnowie i Kazuniu (węzeł Błonie) oraz Miejscem Obsługi Podróżnych w Pieńkowie. Trasa ekspresowa S7 zapewni będzie powiązania komunikacyjne w skali kraju (wg STEŚ prognozowany ruch SDR wyniesie na odc. Kazuń-Czosnów ok.80 000 pojazdów w 2030 r.).

Teren przeznaczony pod węzeł modernizowanej Trasy ekspresowej S7 na obszarze nr 4 zmiany studium wykonywanej na podstawie Uchwały Nr XXIII/249/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 28.12.2012r. oraz Uchwały Nr XXIII/256/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 6.02.2013r., został wyznaczony orientacyjnie i jego granice mogą ulec zmianie, zamiennie z funkcją U/P.

b) Utrzymuje się w Studium przebieg dróg wojewódzkich – głównych (w tym droga nr 899 – zbiorcza) wg wykazu w cz.I roz.13, z zastrzeżeniem wg uwagi na końcu roz. 4 ad 2. Dostępność dróg wojewódzkich ograniczona, zapewniona poprzez skrzyżowania, odstępy między skrzyżowaniami wg rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

W celu stworzenia możliwości odciążenia dróg wojewódzkich od ruchów lokalnych oraz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów w sąsiedztwie tych dróg projektuje się układ ulic lokalnych i serwisowych .

Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dróg wojewódzkich głównych powinna wynosić 25 m, zbiorczej-20 m. Dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości w liniach rozgraniczających drogi ustalonej na podstawie projektu modernizacji na terenie istniejących wsi.

5.2. Rozwój lokalnego układu drogowego

Pozostałe drogi oznaczone na rysunkach studium to układ komunikacyjny uzupełniający i drugorzędny. Są to drogi powiatowe-zbiorcze wg wykazu w cz.I roz.13 i ważniejsze drogi gminne-lokalne.

Wg Strategii gminy Czosnów - poprawa standardu obsługi komunikacyjnej – przewiduje się budowę i modernizację dróg powiatowych i gminnych wraz z chodnikami, utwardzonymi poboczami (wg potrzeb), energooszczędnym oświetleniem ulicznym, ścieżkami rowerowymi, a także urządzeniami służącymi poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz rozwój transportu publicznego wewnątrzgminnego i w relacji z otoczeniem.

Bieżące remonty i modernizacje dróg należy wykonywać z uwzględnieniem priorytetów dla: -odcinków dróg obsługujących największą liczbę mieszkańców i obszary o najwyższej w skali gminy aktywności gospodarczej, -odcinków o największym zagrożeniu funkcjonowania ruchu, mogących wywołać paraliż życia społeczno-gospodarczego obszarów zurbanizowanych.

Dla dróg podstawowego układu komunikacyjnego powinna być przyjęta minimalna szerokość w liniach rozgraniczających w oparciu o obowiązujące przepisy (drogi zbiorcze 20 m, drogi lokalne-12 m, drogi dojazdowe-10 m). W przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszczalne jest zmniejszenie szerokości

ulic po przeprowadzeniu szczegółowych analiz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Drogi o znaczeniu drugorzędym powinny być wyznaczone w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.3. Komunikacja zbiorowa

Powiązania zewnętrzne realizowane są i będą poprzez komunikację autobusową (linie podmiejskie, PKS, komunikacja gminna-wewnętrzna i komunikacja prywatna) - w oparciu o istniejące przystanki autobusowe.

Powiązania wewnętrzne realizowane będą głównie poprzez komunikację autobusową.

Trasy autobusów powinny być prowadzone ulicami układu podstawowego. Należy zapewnić obsługę obszarów z istniejącym zagospodarowaniem, a w następnej kolejności obszarów planowanego zainwestowania po wybudowaniu nowych elementów układu drogowego.

Rozwiązania i parametry techniczne ulic i dróg powinny uwzględniać prowadzenie komunikacji autobusowej (odpowiednia szerokość i nośność nawierzchni jezdni, rezerwy terenu na przystanki oraz miejsca na wiaty przystankowe).

Zapewnienie właściwego standardu obsługi podróżnych wymagać będzie:

- utrzymania we właściwym stanie technicznym dróg, po których kursują autobusy,
- sukcesywnej wymiany starych autobusów na nowoczesne, bardziej funkcjonalne z dostosowaniem dla ludzi niepełnosprawnych i mniej uciążliwych dla środowiska.

W celu odciążenia istniejącego układu komunikacyjnego od ruchu osobowego należy zwrócić uwagę na konieczność rozwoju komunikacji publicznej.

5.4. Parkowanie pojazdów

Potrzeby parkingowe powinny być zabezpieczone na terenie własnym inwestora, tzn. na działce budowlanej lub zespole działek, dla których wydano pozwolenie na budowę, na którym realizowana jest inwestycja. Minimalna ilość miejsc parkingowych powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od proponowanego zagospodarowania. Zalecane jest, aby w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, określać minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych, na następującym poziomie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./dom,
- dla obiektów administracji publicznej- 25 m.p./1000 m² p.uż.,
- dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla hurtowni - 5÷15 m.p./1000 m² p.uż.,
- dla targowisk - 35 m.p./1000 m² p.targowej lub 1,5 m.p./stoisko,
- dla zakładów produkcyjnych - 35 m.p./100 zatrudnionych,
- dla szkół ponadpodstawowych - 30 m.p./100 zatrudnionych,
- dla restauracji i kawiarni - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla obiektów sportowych - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 m.p./1000 m²p.uż.; pozostałych - 2 m.p./gabinet,
- dla klubów i domów kultury - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze,
- dla banków - 40 m.p./1000 m²p.uż.,
- dla kościołów - 10 m.p./1000 mieszkańców,
- dla cmentarzy - 7 m.p./ha.

Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych ulic i zgody zarządcy drogi. Dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zielonymi itp.).

5.5. Ruch rowerowy

Przewiduje się prowadzenie ścieżek rowerowych wzdłuż dróg gminnych i powiatowych. Zaleca się realizację ścieżek również niezależne od ulic, prowadzonych przez tereny usługowe, mieszkaniowe oraz sportowe i rekreacyjne, łączące zarówno interesujące miejsca i zabytki kultury, jak też prezentujące atrakcje przyrodnicze i miejsca widokowe. Wyznaczone ciągi rowerowe powinny umożliwić przede wszystkim: dojazd do przystanków komunikacji zbiorowej, dojazd do pracy, zapewniając powiązania z sąsiednimi miejscowościami, istniejącymi szkołami, urzędami, ważniejszymi ośrodkami handlowymi, a przede wszystkim terenami rekreacyjnymi i KPN. Przyjmuje się istniejący przebieg tras rowerowych przebiegających przez teren gminy.

Pożądane jest zapewnienie urządzeń do parkowania rowerów przy celach podróży (szkoły, kościoły, obiekty użyteczności publicznej).

6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

6.1. Gospodarka wodno – ściekowa

Prawidłowy rozwój i zagospodarowanie przestrzenne terenów gminy Czosnów uwarunkowane są między innymi właściwym stanem infrastruktury, obejmującej również zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków.

Zaopatrzenie w wodę

Przewidywanymi docelowymi rozwiązaniami w tym zakresie jest 100% zaopatrzenie ludności wsi w wodę, dostarczaną przy pomocy wodociągów. Do czasu jego realizacji źródłem zaopatrzenia w wodę będą lokalne ujęcia z zasobów wód podziemnych w warstwie czwartorzędowej oraz z indywidualnych studni kopanych.

Dla osiągnięcia tych zamierzeń przewiduje się konieczność realizacji szeregu działań o charakterze zarówno inwestycyjnym, jak i organizacyjnym:

- modernizację istniejącej stacji ujęcia wody , w części obejmującej stację uzdatniania wody, w celu zwiększenia jej wydajności,
- rozbudowę sieci wodociągowej we wsiach, w których sieć ta nie występuje.

Na terenie gminy istnieje obecnie potrzeba rozbudowy sieci wodociągowej w zakresie wynikającym z rozbudowy osiedli mieszkaniowych. Prace te realizowane są sukcesywnie w miarę potrzeb w oparciu o stację wodociągową w Łomnej.

Dla zachodniej części gminy przewiduje się budowę ujęcia wody we wsi Czeczotki.

Dla terenów w strefach sanitarnych cmentarzy czynnych wymagane jest określenie lub utrzymanie następujących ustaleń, zgodnie z Ustawą o cmentarzach:

- obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz wznoszenia obiektów stałego pobytu ludzi w strefie sanitarnej 50 m od granicy cmentarza,
- zakaz ten obejmuje także tereny w strefie sanitarnej 50-150 m od granic cmentarza - do czasu objęcia ich obsługą sieci wodociągowej.

Kanalizacja sanitarna

Przewidywanymi docelowymi rozwiązaniami w tym zakresie jest 100% odprowadzanie ścieków sanitarnych przy pomocy zbiorczej kanalizacji sieciowej, z wykorzystaniem gminnej oczyszczalni ścieków dla ich utylizacji przed wprowadzeniem do odbiorników – płynących wód powierzchniowych.

Dla osiągnięcia tych zamierzeń przewiduje się konieczność realizacji szeregu działań o charakterze zarówno inwestycyjnym, jak i organizacyjnym, a mianowicie:

- rozbudowę w zakresie technologicznym istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków w Czosnowie, zgodnie z opracowaną dokumentacją i projektem techniczno-budowlanym,
- sukcesywną budowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenie poszczególnych wsi w układzie grawitacyjno-pompowym. Ustala się obsługę w zakresie odprowadzania ścieków wschodniej części gminy w oparciu o projektowaną oczyszczalnię firmy Kinglet w Łomnej Las a w zachodniej części gminy, w niewielkim zakresie- poprzez istniejącą i rozbudowywaną oczyszczalnię lokalną we wsi Cybulice Małe.

Wobec całkowitego braku kanalizacji sanitarnej w wielu wsiach gminy, w istniejącym stanie ich zagospodarowania i wiążącego się z tym długotrwałego procesu budowy tejże kanalizacji, dopuszcza się istnienie i użytkowanie na terenach wiejskich zbiorników bezodpływowych (szamb szczelnych). Utrzymanie tego stanu jest przewidziane do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej. W zabudowie rozproszonej dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni indywidualnych z odprowadzaniem ścieków oczyszczonych do gruntu pod warunkiem występowania wód gruntowych poniżej 2,5 m.

Kanalizacja deszczowa

Rozwiązanie odprowadzania wód opadowych w świetle obowiązujących przepisów stanowi dwa zasadnicze problemy wymagające rozwiązania. Pierwszy z problemów dotyczy odprowadzania wód opadowych z dróg i nawierzchni utwardzonych, drugi wprowadzania wód opadowych z dachów do kanalizacji sanitarnej.

Prawo wodne definiuje ścieki deszczowe jako wprowadzane do wód lub ziemi wody opadowe lub roztopowe, ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, w tym z dróg i parkingów o trwałej nawierzchni.

Zabrania się wprowadzania ścieków (wód deszczowych) do ziemi jeśli stopień oczyszczania lub miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych nie stanowi zabezpieczenia tych wód przed zanieczyszczeniem.

Wprowadzający ścieki do wód lub do ziemi są zobowiązani zapewnić ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w szczególności przez budowę i eksploatację urządzeń służących tej ochronie.

Wody opadowe pochodzące z dróg i placów są najczęściej odprowadzane bez podczyszczania do rowów, które w wielu miejscach są nieciągłe. Porządkowanie ujęcia wód deszczowych i ich oczyszczanie należy prowadzić sukcesywnie równocześnie z ułożeniem na nich trwałej nawierzchni.

Problem wprowadzania wód opadowych z dachów do kanalizacji sanitarnej należy rozwiązać poprzez kampanię informacyjną oraz kontrolę na posesjach użytkowników.

Odprowadzanie ścieków deszczowych na terenach wiejskich odbywać się będzie do gruntu i rowów melioracyjnych.

Dopuszcza odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo na teren w granicach działki własnej w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej działki. Drobne zakłady produkcyjne, rzemiosło produkcyjne i usługi zobowiązuje się do uprzedniego oczyszczania ścieków deszczowych z błota i substancji ropopochodnych; urządzenia podczyszczające powinny być lokalizowane w granicach własnej działki. Ustala się budowę ulic, ciągów jezdnych i pieszych w sposób umożliwiający odpływ wód opadowych.

Ścieki technologiczne należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych w granicach własnej działki.

6.2. Systemy energetyczne

Elektroenergetyka

Standardy obsługi

Przyjmuje się, że energia elektryczna dostarczana będzie, jak dotychczas, wszystkim potencjalnym odbiorcom.

Dla gospodarstw domowych przewiduje się pełne pokrycie potrzeb w zakresie zużycia energii elektrycznej dla celów tradycyjnych tzn. oświetlenia i zasilania sprzętów gospodarstwa domowego. Przewiduje się również w niewielkim zakresie wykorzystanie energii elektrycznej do celów ogrzewania, uzyskania ciepłej wody i klimatyzacji pomieszczeń.

Źródła zasilania

Zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów zlokalizowanych na rozpatrywanym terenie odbywać się będzie w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną 15 kV wyprowadzoną z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV w Łomiankach oraz projektowaną stację EE110/15kV w gminie Czosnów. Przewiduje się

budowę linii 110 kV, obecnie opracowano koncepcję dla 2 wariantów przebiegu wskazanych na rysunku studium, projektuje się przejście linii przez Wisłę (pod lub nad) do sprecyzowania przebiegu w dalszych opracowaniach. Dopuszcza się zmianę przebiegu projektowanej linii.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie linii i obiektów elektroenergetycznych:

- dopuszcza się budowę elementów systemu zaopatrzenia w energię elektryczną (linie napowietrzne, linie kablowe, stacje transformatorowe złącza SN i nN) na terenie gminy,
- w zakresie rozwoju elektroenergetycznej sieci przesyłowej planowana jest budowa stacji RPZ 110/15 kV w Czosnowie,
- planowana budowa linii WN 110kV:
 - z istniejącego RPZ Nowy Dwór Maz. – planowana stacja RPZ 110/15 kV Czosnów,
 - z istn. RPZ Łomianki – planowana stacja RPZ 110/15kV Czosnów.
- dopuszcza się realizację linii WN 110kV w wykonaniu wielotorowym,
- należy dążyć do modernizacji i rozbudowy sieci elektroenergetycznej umożliwiającej zaopatrzenie gminę w energię elektryczną umożliwiającą rozwój i przyłączanie nowych odbiorców w tym do:
 - budowy nowej stacji RPZ 110/15kV „Czosnów” wraz z budową linii zasilających 110kV, linii obsługujących odbiorców, których zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci elektroenergetycznej byłoby niemożliwe lub niedostateczne,
 - skablowania lub przełożenia sieci WN, SN, nN, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - rozbudowy sieci SN i nN w tym budowy stacji transformatorowych, przy czym dopuszcza się budowę stacji słupowych nie kolidujących z zagospodarowaniem terenu.

W opracowywanych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach należy uwzględnić:

- powyższe warunki dla linii wysokiego napięcia,
- rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN,
- pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych,
- konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach,
- projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN stacji transportowych słupowych, natomiast stacje wewnętrzne tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
- możliwość ewentualnego wykonania zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi oraz budowy stacji słupowych jak i wewnętrznych,
- rezerwy terenu pod budowę nowych stacji niezbędnych do zasilenia danego terenu,
- dopuszczenie, na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
- zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- dla istniejących i projektowanych linii nN, SN i WN należy pozostawić odpowiednie korytarze uwzględniające wymagane przepisami odległości od innych obiektów,
- przyłączanie obiektów do sieci oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych powstała w wyniku kolizji planu zagospodarowania działki / w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu/ z istniejącymi urządzeniami będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu wg zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

Gazownictwo

W zakresie zaopatrzenia w gaz studium ustala:

- 1)zaopatrzenie ze stacji red.-pom.I st."Łomianki",

- 2) sukcesywną realizację sieci gazociągów średniego ciśnienia,
- 3) zapewnienie dostawy gazu dla wszystkich mieszkańców i odbiorców w zakresie przygotowania posiłków, ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń, usług i rzemiosła,
- 4) gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą kryteria techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą,
- 5) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,
- 6) dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej szafkę gazową /otwieraną na zewnątrz od strony ulicy/ należy umiejscowić w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej,
- 7) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
- 8) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody,
- 9) podział terenu na działki winien gwarantować wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego do budynku,
- 10) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych należy rezerwować trasy dla sieci gazowej,
- 11) warunki, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001 r. /Dz. U. nr 97 z 2001r./ dla gazociągów wybudowanych po 12.12.2001 r. i Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995 r./Dz.U. nr 139 z 1995 r./ dla gazociągów wybudowanych przed 12.12.2001r.

Standardy obsługi

Zakłada się, że docelowo gaz ziemny będzie dostarczany wszystkim potencjalnym odbiorcom. Gmina Czosnów posiada zezwolenie na korzystanie z gazu do przygotowania posiłków, ciepłej wody i ogrzewania pomieszczeń.

Przyjmuje się następujące standardy pokrycia potrzeb:

- przygotowanie posiłków	95%
- przygotowanie ciepłej wody	90%
- ogrzewanie pomieszczeń	95%
- usługi, rzemiosło	20% potrzeb bytowych

Ciepłownictwo

W gminie nie występuje system zorganizowanego zaopatrzenia w ciepło. Przyjmuje się indywidualne źródła ciepła w oparciu o nieszkodliwe czynniki grzewcze: gaz ziemny, olej niskosiarkowy, energię elektryczną.

6.3 Usuwanie odpadów

Realizacja programu usuwania i unieszkodliwiania odpadów stałych będzie polegać na stworzeniu systemu gromadzenia, usuwania i unieszkodliwiania odpadów stałych w sposób racjonalny, gwarantujący ochronę środowiska i maksymalne wykorzystanie wtórne składników użytkowych. Program gospodarki odpadami odpowiada przepisom prawnym, w których uwzględniono wymogi Unii Europejskiej.

Podstawowe regulacje prawne w zakresie gospodarki odpadami zawarte zostały między innymi w:

Ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminie – Dz. U. nr 132 poz. 622 z 1996 r.², ustawie z dnia 21 kwietnia 2001 r. o odpadach – Dz. U. Nr 62 poz. 628 z 2001 r., z późn. zm. oraz szeregu innych ustaw i rozporządzeń wydanych do ustaw. W gminie będzie to polegać na:

² zmiana ustawy z dnia 1 stycznia 2011 r. wprowadziła istotne zmiany w zakresie zadań gminy w obszarze gospodarowania odpadami

- opracowaniu specjalistycznego projektu techniczno-organizacyjnego systemu gospodarki odpadami w gminie uwzględniającego efekty rzeczowe, etapową realizację, wariantowe rozwiązania przejściowe i zasady finansowania,
- wprowadzeniu obowiązku zorganizowanego wywozu odpadów stałych ze wszystkich terenów na wsi poprzez wyposażenie gospodarstw w pojemniki lub ustawienie we wsiach kontenerów na odpady stałe,
- przygotowaniu organizacyjnego systemu selektywnej zbiórki odpadów stałych i przeprowadzenia wśród mieszkańców kampanii promocyjnej tego systemu,
- wprowadzeniu systemu selektywnej zbiórki odpadów,
- wybraniu przedsiębiorstw zajmujących się obsługą przyjętego systemu selektywnej zbiórki odpadów,
- tworzeniu warunków i zachęt do rozwoju lokalnego przetwarzania surowców wtórnych,
- likwidacji i rekultywacji dzikich wiejskich wysypisk.

Standardy obsługi:

- miejscem unieszkodliwiania odpadów będą zakłady utylizacji z terenu województwa mazowieckiego,
- wstępna selekcja odpadów odbywać się będzie w miejscu ich gromadzenia /na indywidualnych posesjach/.

Na terenie gminy system usuwania odpadów reguluje Plan Gospodarki Odpadami dla gminy Czosnów na lata 2005-2011 (Uchwała Nr 72/XXII/05 Rady gminy Czosnów z dnia 1 marca 2005r) oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Czosnów (Uchwała Nr 33/VII/07 Rady gminy Czosnów z dnia 29 maja 2007r).

W 2011r. Rada Gminy Czosnów przyjęła aktualizację Plan Gospodarki Odpadami dla gminy Czosnów na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018 (aktualizacja).

Ponadto gmina powinna opracować harmonogram usuwania wyrobów zawierających azbest według „Programu usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest dla powiatu Nowodworskiego na lata 2008-2032”.

Telekomunikacja

Dostosowanie systemu telekomunikacyjnego o potrzeb wynikających z rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy wymagać będzie:

- pełnego wykorzystania i utrzymania istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej(urządzeń i sieci), które odpowiadają obecnym standardom,
 - rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej (urządzeń i sieci) wraz z masztami i antenami,
 - utrzymania pasów ochronnych pod urządzenia radiokomunikacji i teletransmisji.
- Za zabezpieczenie możliwości rozwoju sieci i urządzeń odpowiadają właściwe przedsiębiorstwa i zainteresowani operatorzy, nie leży to w kompetencji władz samorządowych.

7. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Zgodnie z definicją celu publicznego określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami do inwestycji celu publicznego, które można zaliczyć do celów o znaczeniu lokalnym należą:

- drogi zbiorcze /powiatowe/ i lokalne /gminne/,
- sieć infrastruktury technicznej o zasięgu lokalnym, ujęcia wody, oczyszczalnia ścieków, urządzenia utylizacji odpadów,
- urządzenia służące ochronie środowiska, w tym budowa ośrodków sportowo-rekreacyjnych, utrzymanie lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż rowów melioracyjnych,
- sieć rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- urzędy organów władzy, administracji, w tym urząd gminy,
- obiekty na potrzeby obronności państwa, w tym powiatowa komenda policji,
- szkoły podstawowe, gimnazja, licea, szkoły wyższe,

- obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej: ośrodki zdrowia, przedszkola, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawcze,
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- ochrona lokalnych dóbr kultury: miejsc pamięci narodowej, kapliczek,
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

W/w obiekty celu publicznego są rozmieszczone w wyznaczonych w studium centrach usługowych równomiernie obsługujących obszar gminy.

8. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Do inwestycji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym w gminie Czosnów należą:

1. Utrzymywanie i ochrona obiektów służących ochronie środowiska:
 - Obszary Natura 2000 (zasięg europejski),
 - Obszar KPN (zasięg krajowy),
 - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - rezerваты przyrody,
 - pomniki przyrody.
 2. Opieka nad obiektami dziedzictwa kultury.
 3. Budowa i utrzymywanie dróg publicznych:
 - proj. rozbudowa do parametrów drogi ekspresowej-droga krajowa S7 (zasięg krajowy),
 - droga krajowa nr 85,
 - drogi wojewódzkie.
 4. Układy przesyłowe energetyki:
 - projektowana linia 110 /15kV ze stacją elektroenergetyczną.
- Funkcje obronności i ochrony bezpieczeństwa państwa pełni Komenda Powiatowa Policji w Nowym Dworze Maz. i Komisariat Policji w Czosnowie.

9. Obszary zamierzonego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W gminie Czosnów występują uwarunkowania formalno-prawne wynikające z przepisów odrębnych, które narzucają obowiązek sporządzenia planów miejscowych. Zgodnie z art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowe sporządzenie planów na podstawie przepisów odrębnych dotyczy m.in. obszarów: wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². obowiązek przystąpienia do sporządzania planu, o którym mowa wyżej powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku. W studium występują obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży >2000 m² i obszar przestrzeni publicznych (mpzp opracowany-gminne centrum kultury i sportu).

W Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości – przewiduje się dobrowolne łączenie działek i ich podział w przypadku wystąpienia takiej potrzeby. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziału działek wg przepisów odrębnych. Ustalenie zasad scaleń i podziałów nastąpi w planach miejscowych.

Zgodnie z art.10 ust.2 pkt 9 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wskazano je na zał. nr 3 – Obszary przeznaczone do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto dopuszcza się zmiany obowiązujących miejscowych planów dotyczące terenów przeznaczonych pod zabudowę w tych planach w miarę potrzeb.

10.Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Rolnictwo

Grunty rolne wysokich klas oraz gleby organiczne podlegają ochronie przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczeniu przeznaczania ich na cele nierolnicze oraz zapobieganiu ich degradacji i dewastacji. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu zgody Ministra Rolnictwa (dla klas I-III).

Obowiązujące w gminie plany zagospodarowania przestrzennego uzyskały właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - Wskazano je na zał. nr 3 – Obszary przeznaczone do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analiza stanu istniejącego rolnictwa oraz trendów rozwojowych gminy, związanych z migracją ludności na teren gminy, głównie z Warszawy, pozwala na konkretyzację kierunków działań:

- z uwagi na ochronę środowiska przyrodniczego nie wskazane jest lokalizowanie uciążliwych obiektów inwentarskich z bezściółową technologią oraz obiektów szklarniowo-foliowych ogrzewanych węglem,
- teren o słabszych glebach, przewiduje się do sukcesywnego inwestowania z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną, oraz na dobrych glebach dawnego PGR projektuje się zespół mieszkaniowy w Łomnej Las, położony blisko Warszawy,
- na terenach powiązań przyrodniczych KPN zachowanie drobnomozaikowej struktury upraw, wprowadzanie pasów kompensacji ekologicznej / np. zadrzewienia śródpolne / oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania Łąk Kazańskich,
- na terenie gminy znajdują się tereny zdrenowane, rowy melioracyjne; drenaż rolny nie spełnia wymogów odwodnienia działek i obiektów budowlanych; zagospodarowanie terenów zdrenowanych winno być poprzedzone kompleksową przebudową bądź likwidacją sieci drenarskiej; działalność w terenie zmeliorowanym (przebudowa urządzeń melioracyjnych, odprowadzanie ścieków deszczowych, inwestycje liniowe –infrastruktura podziemna i komunikacyjna) musi być poprzedzona uzgodnieniem wg przepisów odrębnych.

Na obszarach zmeliorowanych zabudowę mieszkaniową i usługową dopuszcza się wyłącznie po analizie zasadności przebudowy bądź częściowej likwidacji urządzeń melioracyjnych na tym terenie w uzgodnieniu wg przepisów odrębnych, przy czym zachowana musi być ta część systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących.

Na terenie gminy Czosnów znajdują się następujące urządzenia melioracyjne będące w ewidencji WZMiUW:

- 27,13 km wód i urządzeń melioracji podstawowej,
- 15,27 km wałów przeciwpowodziowych,
- 53,79 km rowów melioracyjnych szczegółowych.

Leśnictwo

Na terenie gminy Czosnów znajdują się kompleksy leśne KPN oraz lasy leżące poza obszarem KPN, włączone w Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu i stanowiące

trwały element przestrzennego systemu terenów chronionych w obrębie aglomeracji warszawskiej. Dla tych obszarów ustala się zachowanie istniejących terenów leśnych i ich użytkowanie zgodnie z ustawą o lasach i ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Nadzór nad gospodarką leśną w lasach prywatnych prowadzi Nadleśnictwo Jabłonna. Lasy prywatne są rozdrobnione, dewastowane i wnioskowane przez właścicieli do przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na dużych działkach leśnych- jednak polityka władz gminy chroni je przed zabudową.

W studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - wskazano je na zał. nr 3 – Obszary przeznaczone do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ew. zmiana przeznaczenia dotyczy niewielkich powierzchni leśnych.

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

W granicach gminy Czosnów nie występują (oprócz międzywala) obszary bezpośrednio narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Teren gminy chroniony jest wałami przeciwpowodziowymi. Większość terenu gminy leży w zasięgu potencjalnego zalewu o prawdopodobieństwie 1%- woda stuletnia. Nie występują w gminie obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie gminy występują tereny zamknięte – jednostka Wojskowa w Kazuniu i w Jesionce. Każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Sił Powietrznych RP wymagają obiekty:

- rurociągi gazowe >DN500, napowietrzne linie EE >110 kV
- odwierty górnicze w strefie ochronnej i dla H 50 m npt
- maszty i anteny TV i radiowe oraz stacje bazowe telefonii komórkowej
- elektrownie wiatrowe
- przebieg autostrad
- wszelkie obiekty o wysokości powyżej 50 m npt.

Wokół terenu zamkniętego w Jesionce obowiązują strefy ochronne:

- 1) obszar wyłączony z zainwestowania w odległości do ok.300 m wokół jednostki wojskowej- zabrania się wprowadzania nowej zabudowy stałej i tymczasowej, organizacji ośrodków wczasowych, obozowisk, kempingów, dopuszcza się zabudowę zgodną z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 2) obszar ograniczeń w zainwestowaniu w odległości ok.3 km od jednostki wojskowej-, wyznaczony na rysunku studium-obszar wymagający uzgodnień obiektów wysokościowych, linii energetycznych wysokiego napięcia, mostów, radiostacji, wież, kominów, anten TV.

13. Pozostałe ustalenia

Na obszarze gminy nie występują:

- 1-Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
- 2-Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.
- 3-Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji.

Część III. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów sporządzone zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. ma na celu określenie polityki przestrzennej na obszarze gminy Czosnów na tle uwarunkowań określonych w art. 10 w/w ustawy, wynikających w szczególności ze stanu środowiska przyrodniczego oraz dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem przedsięwzięć i rozwiązań opartych na potencjale własnym Gminy oraz zamierzeń krajowych i regionalnych.

W zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czosnów za podstawę rozwiązań przyjęto w studium równoważenie rozwoju dziedzin: społecznej, gospodarczej i przyrodniczej.

Przyjęta zasada przy dużym nacisku inwestycyjnym związanym z położeniem w aglomeracji warszawskiej w niedalekiej odległości od Warszawy spowodowała wydzielenie obszarów bezinwestycyjnych, które stanowić będą nienaruszalną przestrzeń o funkcji przyrodniczej.

Polityka przestrzenna powinna polegać na wspieraniu dotychczasowych i nowych kierunków rozwoju oraz na kształtowaniu stref funkcjonalno-przestrzennych.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego z [z 2004 r.] zatwierdzonym uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. określono szereg ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, które dotyczą gminy Czosnów Są to:

- [1. Obszar KPN /zasięg krajowy/ z otuliną,*
- 2. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu*
- 2. rezerwat przyrody*
- 3. pomniki przyrody*
- 4. dziedzictwo kultury*
- 5. proj. modernizacja do parametrów drogi ekspresowej-krajowa S7 /zasięg krajowy/*
- 6. drogi wojewódzkie*
- 7. drogi powiatowe*
- 8. układy przesyłowe energetyki: proj. linia 110 kV.]*
- 1. Budowa drogi krajowej S7 Płońsk – Warszawa;**
- 2. Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 575 Płock – Kazuń Nowy;**
- 3. Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 579 Kazuń - Błonie Etap II..**

W wyniku wejścia Polski do struktur Unii Europejskiej w 2004 r. ustanowiono obszary Natura 2000 – europejska sieć ekologiczna, w gminie Czosnów jest to 6 obszarów.

Poza uwarunkowaniami ponadlokalnymi ustalenia Studium wynikają z uwarunkowań lokalnych takich, jak: dotychczasowe zagospodarowanie terenów, zobowiązania wynikające z obowiązujących planów miejscowych, stopień realizacji ustaleń dotychczasowego studium, stan środowiska i dziedzictwa kulturowego, warunki i jakość życia mieszkańców, możliwości rozwoju gminy, własności terenu, stan systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Gmina Czosnów to podlegający urbanizacji obszar do niedawna typowo rolniczy, z siecią osadnictwa wiejskiego, o nasilających się powiązaniach funkcjonalnych i przestrzennych z warszawskim zurbanizowanym układem osadniczym.

Planowane przeznaczenie terenów tworzy strukturę przestrzenną:

- pasmo północne – obejmujące obszar doliny Wisły, objęty ochroną i obszar użytkowany rolniczo oraz pasma zabudowy mieszkaniowej wsi między Czosnowem a Pieńkowem,
- pasmo środkowe – pomiędzy drogą krajową nr 7 a KPN – zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowa ekstensywna, wzdłuż drogi nr 7 - zabudowa usługowo-produkcyjna,
- pasmo południowe – tereny leśne i rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i ekstensywnej oraz obejmujące fragment obszaru Kampinoskiego Parku

Narodowego z wsiami Brzozówka i Aleksandrów. Wsie Janówek, Truskawka, Wiersze oraz Kiścinnie-Krogulec położone w KPN- przeznaczone do wykupu.

Pojemność tego układu, zakładając pełne docelowe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych wyznaczonych w studium oszacowano na ok.25000 mieszkańców (wobec obecnej ilości mieszkańców ok.9000).

Na obszarze gminy realizowane jest priorytetowe zadanie polityki ekologicznej tj. utworzenie europejskiej sieci ekologicznej NATURA 2000. Utrzymuje się w Studium obecny system ochrony przyrody funkcjonujący w gminie i uwzględniony w ustaleniach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Występujące w gminie obszary prawnie chronione to: obszary Natura 2000, otulina KPN, rezerваты, pomniki przyrody, warszawski obszar chronionego krajobrazu. Ponadto ustala się zasady ochrony i kształtowania lokalnych wartości przyrodniczych.

Założono, że będą kontynuowane obecne kierunki zagospodarowania, określone w w/w planach. Kierunki rozwojowe wiążą się z presją na zabudowę terenów rolnych we wschodniej części gminy położonej w sąsiedztwie Łomianek i blisko Warszawy. Przewiduje się na tych terenach zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną o niskiej intensywności. Walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru gminy sprzyjać będą rozwojowi funkcji rekreacyjno-sportowej /na terenie pasa Nadwiślańskiego, wokół jezior i w strefie buforowej KPN- obsługa ruchu turystycznego/.

Ochrona gruntów rolnych przed zabudową dotyczy pasa gleb wysokiej klasy w sąsiedztwie Wisły.

Utrzymuje się w Studium obecny system ochrony dziedzictwa kulturowego funkcjonujący w gminie i uwzględniony w ustaleniach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wiąże się on przede wszystkim z zabytkowymi obiektami Twierdzy Modlin, kościołem w Łomnej, Mauzoleum w Palmirach. Liczne są stanowiska archeologiczne chronione jako ślady dawnych siedlisk ludzkich. W gminie nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

W sferze gospodarczej i społecznej sytuacja gminy jest korzystna, co uwarunkowane jest w znacznym stopniu bliskością Warszawy, jej rynkiem pracy i ofertą usług ponadlokalnych. Do aktywizacji gminy przyczyni się też realizacja lotniska w Modlinie.

Ważnym kierunkiem polityki gminy będzie stworzenie warunków dla rozwoju funkcji wykorzystujących położenie gminy w pasie korytarza trasy S7. Wzdłuż trasy projektuje się obszar aktywności gospodarczej /usługowo-produkcyjnej/ w zorganizowanym przestrzennie zespole wg opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W gminie zdecydowanie przeważa zatrudnienie w sektorze prywatnym. Rozwijają się szeroko pojęte usługi. Nie dopuszcza się realizacji obiektów usługowych i produkcyjnych uciążliwych dla środowiska. Maleje liczba osób zatrudnionych w rolnictwie.

W strukturze przestrzennej gminy ważnym elementem będą centra usługowe skupiające usługi celu publicznego i inne – we wsi gminnej Czosnów (w tym projektowane gminne centrum kultury i sportu) oraz projektowany kompleks usługowy w Łomnej Las.

Sukcesywnie rozwija się infrastruktura techniczna chroniąca środowisko. Nie stwarza ona barier rozwoju. W gminie funkcjonuje wodociąg, oczyszczalnia ścieków z rozbudowywaną siecią kanalizacyjną oraz projektowana jest nowa oczyszczalnia we wschodniej części gminy, sukcesywnie rozbudowywana jest sieć gazowa. Konieczna jest budowa w gminie

stacji elektroenergetycznej 110/15 kV z linią 110 kV zapewniającą dostawę energii elektrycznej wszystkim odbiorcom.

W zakresie komunikacji wzrost ruchu drogowego w ostatnich latach staje się hamulcem rozwoju wobec niedostosowania dróg do takiego natężenia ruchu. Droga krajowa nr 7 zostanie dostosowana do parametrów drogi ekspresowej z budową bezkolizyjnych węzłów w Palmirach, Czosnowie i Kazuniu (węzeł Błonie). Przewiduje się dalsze usprawnienia na drogach wojewódzkich (modernizacja).

Rozwój gminy wymaga też rozbudowy gminnego układu komunikacyjnego.

Studium zaleca sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wg obszarów wyznaczonych w studium.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY, S.A.

Autor kierujący: mgr inż.arch.Barbara Złotowska
upr.urb.nr 499/88, wpisana na listę członków Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie pod nr WA-246

Autorzy: mgr inż arch.krajobrazu Monika Sawicka-Górska

Dyrektor Spółki: mgr inż.arch.Jan Rutkiewicz

Prezes Spółki: mgr inż.Marek Roszkowski

Zmiana studium na podstawie uchwały Nr XXIII/249/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 28.12.2012r.i uchwały Nr XXIII/256/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 6.02.2013r.

Zmiana studium dla czterech terenów położonych w miejscowościach: Dobrzyń, Jesionka, Augustówek i Czosnów opracowana została w oparciu o uchwałę Nr XXIII/249/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 28.12.2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów i uchwała Nr XXIII/256/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 6.02.2013r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów. Granice zmian oznaczono w części graficznej studium.

Celem opracowania zmiany studium jest zmiana ustaleń dotyczących struktury funkcjonalnej terenów objętych zmianą, w następujący sposób:

- tereny w miejscowościach Jesionka i Augustówek wskazuje się jako mieszkaniowe jednorodzinne ekstensywne (ME1)*
- tereny w miejscowości Dobrzyń wskazuje się jako mieszkaniowe jednorodzinne (MN2)*
- tereny w miejscowości Czosnów wskazuje się jako usługowo-produkcyjne (U/P).*

Zmiany te wskazano w części graficznej Studium, na rysunkach:

zał.nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego, rysunek w skali 1:10 000,

zał.nr 3 -Obszary przeznaczone do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, rysunek w skali 1:20 000.

Powyższe zmiany, z uwagi na ich niewielki zakres, nie rzutujący na ustalenia polityki przestrzennej w skali całej gminy, nie skutkują koniecznością zmiany części tekstowej studium.

Jednak w celu zachowania aktualności studium, część tekstową uzupełniono o informacje związane ze zmianą obowiązujących przepisów lub przyjęciem nowych dokumentów strategicznych. Szerszy komentarz do zmieniających się uwarunkowań w tym zakresie nie był jednak możliwy, gdyż zmiana studium ma charakter miejscowy i dotyczy niewielkiego fragmentu gminy.

W celu uczynienia zmian wprowadzonych w części tekstowej studium, wyróżniono je poprzez zastosowanie innego typu czcionki.

ZESPÓŁ AUTORSKI zmiany studium

na podstawie uchwały Nr XXIII/249/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 28.12.2012r. i uchwały Nr XXIII/256/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 6.02.2013r.

BAAU Architektura Urbanistyka Sp. z o.o.

*Autorzy: główny projektant: mgr inż. arch. Bartosz Roslan
wpisany na listę członków Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie pod nr
WA-344*

*mgr inż arch. Dominika Jędrzejczak
wpisana na listę członków Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie pod nr
WA-374*

Celem sporządzenia studium w oparciu o uchwałę Nr XXIX/256/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów obejmującego działki nr ew. 327/6, 327/7, 327/10 i 327/11, obręb Pieńków jest wprowadzenie „punktowych” zmian w strukturze funkcjonalnej dotyczących ww. działek (obszar opracowania pozostał w zgodności z granicami wyznaczonymi uchwałą intencyjną, jednakże w trakcie procedury planistycznej w wyniku podziału dz. ew. nr 327/6 powstały działki ew. nr 327/13 i 327/12).

Powyższe zmiany podyktowane są wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, sygnatura akt IV SA/Wa 1079/17, w którym Sąd nakazał gminie zmianę przeznaczenia terenów - z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Niewątpliwie determinantą jest również duża presja urbanizacyjna w tym rejonie gminy, co przyczynia się do sporządzenia studium.

Z uwagi na niewielki zakres zmian, nie rzutujący na ustalenia polityki przestrzennej w skali gminy, nie wymagają ustalenia nowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów. Dla wprowadzanych terenów będą obowiązywały istniejące zapisy studium.

W tekście studium wprowadzone zmiany zostały zaznaczone czcionką koloru ciemnoniebieskiego, a usunięte fragmenty treści zaznaczono kursywą w nawiasach prostokątnych [...].

ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM
zatwierdzonego
Uchwałą Nr XV/79/2025 z dnia 25 marca 2025 r.
Rady Gminy Czosnów

opracowanie:

GM PROJEKT GRZEGORZ MALINOWSKI
UL. WĄSKA 32/2, 07-200 WYSZKÓW

w składzie:

- główny projektant - mgr inż. arch. Marianna Malinowska
- projektant i specjalista ds. ochrony środowiska - mgr inż. Grzegorz Malinowski