

2026

KANON SP. Z O.O.

UL. NADARZYŃSKA 54

05-805 OTRĘBUSY

OPRACOWANIE:

MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA

BARTOSZ WILCZAK

Starcewska
Bartosz Wilczak

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI DOBRZYŃ ORAZ CZĘŚCI
MIEJSCOWOŚCI CZOSNÓW W GMINIE CZOSNÓW**



24 kwietnia 2026



SPIS TREŚCI

| | | |
|------|---|----|
| 1. | WIADOMOŚCI OGÓLNE..... | 3 |
| 1.1. | Wstęp | 3 |
| 1.2. | Zakres prognozy | 3 |
| | Zakres przedmiotowy | 3 |
| | Zakres powierzchniowy | 3 |
| 1.3. | Metodyka..... | 3 |
| 1.4. | Materiały wejściowe | 4 |
| 2. | POWIĄZANIE PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI..... | 5 |
| 2.1. | Dokumenty stanowiące podstawę do sporządzania projektu planu | 5 |
| 2.2. | Ustalenia obowiązującego planu miejscowego..... | 6 |
| 2.3. | Informacje o zawartości i głównych celach projektowanego planu..... | 6 |
| 2.4. | Cele ochrony środowiska jakie zostały uwzględnione w projekcie planu | 7 |
| 3. | ZEWNĘTRZNE POWIĄZANIA PRZESTRZENNE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU..... | 9 |
| 4. | STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA..... | 9 |
| 4.1. | Elementy abiotyczne środowiska..... | 9 |
| | Geologia i Ukształtowanie terenu | 9 |
| | Złoża kopalin | 9 |
| | Gleby | 9 |
| | Wody powierzchniowe..... | 10 |
| | Wody gruntowe i podziemne | 10 |
| | Powietrze..... | 13 |
| | Warunki klimatyczne..... | 14 |
| | Klimat akustyczny i promieniowanie elektromagnetyczne | 15 |
| 4.2. | Elementy biotyczne środowiska..... | 15 |
| | Flora..... | 15 |
| | Fauna..... | 15 |
| | Formy ochrony przyrody | 15 |
| | Walory krajobrazowe i kulturowe..... | 18 |
| 5. | POTENCJALNE ZMIANY ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU..... | 19 |
| 6. | STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM..... | 19 |
| 7. | ISTNIEJĄCE ZAGROŻENIE DLA STANU I FUNKCJONOWANIU ŚRODOWISKA ORAZ PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA..... | 19 |
| 7.1. | Zagrożenia degradacją powierzchni ziemi i gleb | 19 |
| 7.2. | Zagrożenia zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych | 19 |
| 7.3. | Zagrożenie powodzią | 20 |
| 7.4. | Zagrożenie suszą | 20 |
| 7.5. | Zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza..... | 20 |
| 7.6. | Zagrożenie hałasem..... | 21 |
| 7.7. | Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym..... | 21 |
| 7.8. | Zagrożenie poważnymi awariami..... | 22 |
| 8. | PROGNOZOWANE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU | 22 |
| 8.1. | Wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi | 22 |
| 8.2. | Wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę | 23 |
| 8.3. | Wpływ na powierzchnię ziemi i gleby..... | 23 |
| 8.4. | Wpływ na środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i podziemne | 23 |
| 8.5. | Wpływ na atmosferę..... | 24 |



| | | |
|-------|--|----|
| 8.6. | Wpływ na klimat akustyczny | 24 |
| 8.7. | Wpływ na promieniowanie elektromagnetyczne | 24 |
| 8.8. | Wpływ na zabytki i dobra materialne..... | 25 |
| 8.9. | Wpływ na krajobraz | 25 |
| 8.10. | Wpływ na obiekty i obszary objęte ochroną prawną | 25 |
| 8.11. | Wpływ na stan bezpieczeństwa, w tym ryzyko wystąpienia poważnych awarii..... | 26 |
| 8.12. | Gospodarka odpadami | 26 |
| 9. | INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO | 26 |
| 10. | PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ZAPOBIEGAJĄCYCH, OGRANICZAJĄCYCH LUB KOMPENSUJĄCYCH POTENCJALNE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO..... | 27 |
| 11. | PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH..... | 27 |
| 12. | TRUDNOŚCI PRZY OPRACOWYWANIU PROGNOZY WYNIKAJĄCE Z CHARAKTERU DOKUMENTU PODLEGAJĄCEGO ZMIANIE..... | 27 |
| 13. | PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU..... | 27 |
| 14. | STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM..... | 28 |
| 15. | OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEGO ZESPOŁEM..... | 29 |



1. WIADOMOŚCI OGÓLNE

1.1. WSTĘP

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wymagane jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w przypadku sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przeprowadzania ich zmian.

Prognoza pozwala na zidentyfikowanie wpływów środowiskowych, które mogą powstać na skutek realizacji ustaleń projektu planu, a także jest podstawą do określenia działań mających na celu ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków. Analiza ustaleń dokumentów planistycznych na etapie ich powstawania jest zgodna z zasadą eliminacji zagrożeń u źródła, co przynosi pozytywne efekty społeczne, gospodarcze, ekonomiczne, a przede wszystkim środowiskowe.

1.2. ZAKRES PROGNOZY

ZAKRES PRZEDMIOTOWY

Zakres prognozy określa art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

ZAKRES POWIERZCHNIOWY

W niniejszej prognozie dokonuje się oceny oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów w gminie Czosnów wraz z obszarem pozostającym w zasięgu oddziaływań wynikających z realizacji postanowień planu.

1.3. METODYKA

Metodyka prognozy określona jest przez ustawę z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z ustawą dokonuje się oceny wpływu ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska oraz uwzględnia zależności pomiędzy jego poszczególnymi elementami. W trakcie pracy przyjmuje się, że przyjęte zapisy planu zostaną w pełni zrealizowane. Oznacza to z jednej strony maksymalizację oddziaływań powstałych na skutek realizacji planu – tych negatywnych i pozytywnych, a z drugiej realizację wszystkich ustaleń dotyczących ochrony środowiska. Ocena możliwości wystąpienia danych skutków dokonywana jest na podstawie aktualnego stanu środowiska i planowanych zmian w zagospodarowaniu. Proponowane formy użytkowania determinują bowiem siłę oraz skalę oddziaływania na środowisko. Istotnym jest przeprowadzenie analizy wpływów środowiskowych, wywołanych realizacją ustaleń planu, na tereny znajdujące się w granicach opracowania oraz jego otoczenie, ze szczególnym uwzględnieniem różnych form ochrony przyrody. Końcowym etapem opracowania jest sformułowanie wniosków i ustalenie ewentualnych zmian, których wprowadzenie do projektu planu może skutkować zmniejszeniem presji.

Z uwagi na fakt, że miejscowy plan zagospodarowania stanowi zespół zasad i wytycznych do zagospodarowania przestrzeni (nie stanowi natomiast pełnego i docelowego obrazu poszczególnych

inwestycji) w prognozie dokonuje się przede wszystkim diagnozy prawdopodobnych, głównych zmian w środowisku, opierając się na analogii zachodzących przeobrażeń w środowisku. Przewidzenie wszystkich skutków realizacji planu jest w praktyce niemożliwe. Można natomiast, z pewnym przybliżeniem, wskazać intensywność oddziaływania zaproponowanych rozwiązań przestrzennych w odniesieniu do poszczególnych terenów funkcjonalnych. Wskazanie to opiera się głównie na sile presji zaproponowanej lub już istniejącej i usankcjonowanej przez plan formy użytkowania terenu. Rodzaj zagospodarowania jest czynnikiem determinującym największe przekształcenia środowiska.

1.4. MATERIAŁY WEJŚCIOWE

Przy realizacji niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- 1 Aktualizacja planów gospodarowania wodami <https://apgw.gov.pl/>
- 2 CBDG – Centralna Baza Danych Geologicznych <https://gis.pgi.gov.pl/> [dostęp: 15.04.2026].];
- 3 CRFOP – Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody; [dostęp: 15.04.2026].
- 4 ISOK – Internetowy System Osłony Kraju <https://isok.gov.pl/index.html> [dostęp: 15.04.2026];
- 5 GDOŚ [dostęp: 15.04.2026].
- 6 Kondracki Jerzy 1994 „Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne”, Warszawa: PWN, ISBN 83-01-11422-3;
- 7 Mapa korytarzy ekologicznych w Polsce <https://korytarze.pl/mapa/mapa-korytarzy-ekologicznych-w-polsce> [dostęp: [dostęp: 15.04.2026].
- 8 Ocena poziomów pól elektromagnetycznych w roku 2023 w województwie mazowieckim, GIOŚ Warszawa, czerwiec 2024.
- 9 Ocena stanu klimatu akustycznego środowiska na terenie województwa podkarpackiego w roku 2020, GIOŚ, Warszawa 2021 r.
- 10 „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” – Załącznik do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 300);
- 11 „Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim, raport wojewódzki za rok 2024”, Warszawa, 2025.

Podstawę prawną stanowiło:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów, uchwalone uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r., zmienione uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 r.
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów, uchwalony uchwałą nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r., zmieniony uchwałą nr VII/389/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 29 marca 2022 r.
- 3) Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów w gminie Czosnów – uchwała Nr XXX/183/2026 Rady Gminy Czosnów z dnia 23 marca 2026 r.
- 4) Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Czosnów – Uchwała Nr XVIII/162/2020 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 stycznia 2020 r.
- 5) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404).
- 6) Rozporządzenie nr 3. Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- 7) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 3 sierpnia 2023 r. w sprawie Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH140020 Forty Modlińskie
- 8) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
- 9) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

- 10) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
- 11) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 12) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- 13) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- 14) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.
- 15) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
- 16) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Korzystano również z materiałów kartograficznych i innych związanych z informacją przestrzenną:

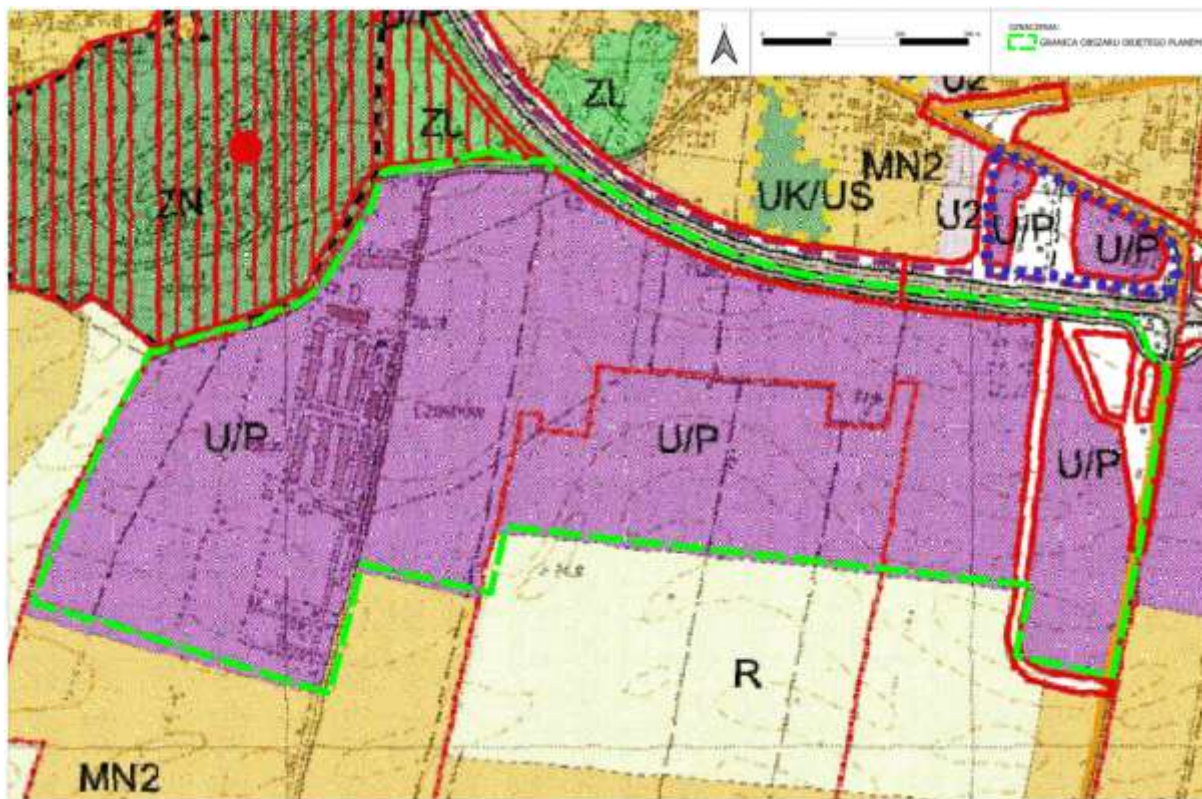
- 17) Mapa obszarów objętych ochroną przyrodą [w:] Geoserwis GDOŚ [online] www.geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ [dostęp: 15.04.2026].
- 18) Mapa topograficzna [w:] Geoportal [online] www.mapy.geoportal.gov.pl/imap/ [dostęp: 15.04.2026].

2. POWIĄZANIE PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI

2.1. DOKUMENTY STANOWIĄCE PODSTAWĘ DO SPORZĄDZANIA PROJEKTU PLANU

Projekt planu opracowywany jest na mocy Uchwały nr XXX/183/2026 Rady Gminy Czosnowa z dnia 23 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnowa w gminie Czosnowa.

Rysunek 1 Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



Opracowanie własne na podst. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnowa



Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe nie mogą naruszać ustaleń planu ogólnego gminy, a do czasu jego uchwalenia - studium. Studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy i zawiera podstawowe wytyczne do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dlatego podstawowym dokumentem do określenia kierunków w zagospodarowaniu przestrzennym w obszarze miejscowego planu zagospodarowania dla części miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów w gminie Czosnów jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Czosnów, uchwalone uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014 r.

Zgodnie z zapisami studium na terenie opracowania znajduje się strefa U/P – tereny usługowo-produkcyjne, dopuszczające wiele rodzajów usług i działalności produkcyjnej z wykluczeniem obiektów o powierzchni sprzedaży > 2000 m².

2.2. USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO

Cały obszar objęty jest dotychczas miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów, uchwalony uchwałą nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r., zmieniony uchwałą nr VII/389/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 29 marca 2022 r.

Zgodnie z obowiązującym planem: przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. A obowiązujące wskaźniki i parametry zabudowy to: budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość zabudowy do 12,5 m, maksymalną intensywność zabudowy na 1,0, minimalną intensywność zabudowy na 0,01, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30%, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie na 0,5.

2.3. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI I GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO PLANU

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, z jednoczesnym uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem funkcji, struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przestrzennych i przyrodniczych terenu.

W projekcie planu, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obowiązkowymi ustaleniami, jakie zawierać ma plan miejscowy, określono:

- 1 przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3 zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4 zasady kształtowania krajobrazu;
- 5 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej
- 6 zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do



parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7 granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 8 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9 szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11 sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12 stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie określono:

- 1 wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3 krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

– bo takie nie występują w granicach objętych projektem planu

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazano następujące tereny funkcjonalne:

- 1) tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami: **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P;**
- 2) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony symbolem **1KD;**
- 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;**
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: **1KR.**

Celem sporządzonego planu jest zmiana zapisów dotyczących lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Przeznaczenie terenów oraz wskaźniki i parametry zabudowy nie ulegają zmianie.

2.4. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA JAKIE ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W PROJEKCIE PLANU

Projekt planu miejscowego jest powiązany z zapisami programów i planów takich jak:

- Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r., Kierunki rozwoju przestrzennego w skali regionalnej określone są w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2018 roku przyjętego uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.
- Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Na obszarze obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego. Jest to dokument, który identyfikuje, charakteryzuje oraz ocenia krajobrazy i na tej podstawie wyłania krajobrazy priorytetowe, czyli obszary szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości. W audycie krajobrazowym zawarto różnorakie aspekty przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe. Audyt krajobrazowy wpływa na kształtowanie polityki przestrzennej jednostek samorządu



terytorialnego. Na obszarze opracowania nie są zlokalizowane krajobrazy priorytetowe oraz obszary i obiekty, o których mowa w art. 38a ust 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poniższa tabela przedstawia charakterystykę krajobrazu w audycie krajobrazowym.

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów

Zgodnie z zapisami studium na terenie opracowania znajduje się strefa U/P – tereny usługowo-produkcyjne, dopuszczające wiele rodzajów usług i działalności produkcyjnej z wykluczeniem obiektów o powierzchni sprzedaży > 2000 m². Na ww. terenach obowiązują 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. Dodatkowo 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.

Ponadto w trakcie sporządzania planu uwzględniono cele ochrony środowiska, ustalone na poziomie krajowym i międzynarodowym, w zakresie:

- utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych określonych w przepisach: prawa ochrony środowiska oraz o ochronie przyrody,
- ochrony gleb na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej określonych w prawie wodnym, prawie ochrony środowiska, ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ramowej Dyrektywie Wodnej, „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” oraz Programie ochrony środowiska Województwa Podkarpackiego,
- ochrony powietrza realizowanej zgodnie z prawem ochrony środowiska,
- właściwej gospodarki odpadami określonej w przepisach ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- zachowania norm odnośnie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w prawie ochrony środowiska oraz powiązanych z nią rozporządzeniami,
- ochrony różnorodności biologicznej, właściwego stanu siedlisk zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie o ochronie przyrody i prawie ochrony środowiska oraz zgodnie z Polityką ekologiczną Państwa, Krajową strategią ochrony i umiarkowanego użytkowania różnorodności biologicznej oraz Konwencją o różnorodności biologicznej sporządzoną w Rio de Janeiro w 1992 roku.

W projekcie planu zostały uwzględnione zapisy w odniesieniu do celów i zadań ochrony środowiska w zakresie m.in.: poprawy klimatu akustycznego, gospodarki odpadami, odprowadzania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.



3. ZEWNĘTRZNE POWIĄZANIA PRZESTRZENNE OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie nowodworskim, w centralnej części gminy Czosnów. Obszar opracowania ma powierzchnię ok. 75 ha.

Na obszarze usytuowane są budynki pełniących funkcję przemysłową, składowo-magazynową, usługową o różnej wysokości, kubaturze i stanie technicznym. Nie są to zakłady zakwalifikowane jako zakład stwarzający zagrożenia wystąpienia poważnych awarii ani zakładów zaliczonych do zakładów zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii. Poza terenami zainwestowanymi zgodnie z zapisami obowiązującego dotychczas planu miejscowego, w granicach opracowania znajdują się też tereny rolne i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W obrębie projektu lub i jego najbliższym sąsiedztwie przebiega droga ekspresowa nr 7 Gdynia-Rabka Zdrój, oraz droga powiatowa nr 2405W.

Na terenie gminy znajdują się kompleks wojskowy Dębina nr 7205. Na obszarze opracowania znajduje się fragment strefy ochronnej kompleksu wojskowego, w projekcie uwzględniono przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy.

Cały obszar gminy objęty jest różnymi formami ochrony przyrody. Cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także w części – w granicach obszaru Natura 2000 „Forty Modlińskie”.

4. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA

4.1. ELEMENTY ABIOTYCZNE ŚRODOWISKA

GEOLOGIA I UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Obszar opracowania według podziału J. Kondrackiego znajduje się 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 wznosząca się na wysokość średnio 60-100 m np.m., w obrębie gminy 65 do 78 m. Stanowi ona fragment tarasów Wisły, zalewowych przeważnie łąkowo-rolnych oraz nadzalewowych piaszczystych z wydhami, przeważnie zalesionych.

Obszar opracowania znajduje się w zasięgu tarasu zalewowego rzeki Wisły. Powierzchnia jego jest wyniesiona średnio 1 – 4 m nad poziom wody w rzece, płaska, o nachyleniach nie przekraczających 5%. Bardzo charakterystyczne dla tarasu zalewowego są zakola – starorzecza Wisły.

Obszar opracowania stanowi zdenudowana antropologiczne równina przekształcona poprzez użytkowanie rolnicze. Na powierzchni grunt rodzimy wymieszany piaski, piaski gliniaste.

ZŁOŻA KOPALIN

Na obszarze nie występują złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze.

GLEBY

W obrębie tarasu nadzalewowego, w tym terenu opracowania, występują przede wszystkim gleby bielcowe i bielice wykształcone na utworach piaszczystych, zaliczane najczęściej do V i niższej klasy bonitacyjnej. Na terenie opracowania nie występują grunty orne klas chronionych I-III oraz lasy chronione. W rejonie



istniejącej zabudowy występują niewielkie sztuczne wykopy i nasypy, a profil glebowy na skutek robót ziemnych zmienił swój naturalny charakter.

Doszło tu do licznych przekształceń mechanicznych gleb spowodowanych przede wszystkim realizacją zabudowy, infrastruktury technicznej, dróg

WODY POWIERZCHNIOWE

Obszar objęty opracowaniem leży w dorzeczu rzeki Wisły. Na obszarze opracowania nie ma wód powierzchniowych. Teren znajduje się poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

WODY GRUNTOWE I PODZIEMNE

Teren objęty planem położony jest na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych o numerze 222 – dolina środkowej Wisły (Warszawa–Puławy). Jego szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 616 676 m³/dobę:

Według obowiązującego aktualnie podziału obszaru Polski na jednolite części wód podziemnych obszar objęty opracowaniem położona jest w jednostce o numerze 64.

Tabela 1 Podstawowe informacje o JCWPd w obrębie obszaru opracowania

Opracowanie własne na podst. Aktualizacja planów gospodarowania wodami; „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” 2022.

| | |
|--|--|
| Numer JCWPd | 64 |
| Kod JCWPd | GW200064 |
| Powierzchnia [km ²] | 741.54 |
| Obszar dorzecza | Wisła |
| Region wodny | Środkowej Wisły |
| Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej | RZGW Warszawa |
| Zarząd Zlewni | Zarząd Zlewni w Łowiczu, Zarząd Zlewni w Warszawie, Zarząd Zlewni we Włocławku |
| Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska | RDOŚ Warszawa |
| Województwo | mazowieckie |
| Powiat | legionowski, nowodorski, płocki, płoński, sochaczewski, warszawski zachodni, Warszawa |
| Gmina | Brochów (1428022), Błonie (1432013), Czerwińsk nad Wisłą (1420043), Czosnów (1414022), Izabelin (1432022), Jabłonna (1408022), Kampinos (1432032), Leoncin (1414032), Leszno (1432042), Młodzieszyn (1428042), Nowy Dwór Mazowiecki (1414011), Ożarów Mazowiecki (1432063), Sochaczew (1428011), Sochaczew (1428072), Stare Babice (1432072), Warszawa (1465011), Wyszogród (1419153), Zakroczym (1414063), Łomianki |
| Powiązanie JCWPd z JCWP | RW20001225999; RW20001525994; RW200012275999; RW20001527152; RW2000152729639; RW2000152729689; RW2000152729899; RW200016272969; RW20001627299 |



Tabela 2 Stan JCWPd w obrębie obszaru opracowania

Opracowanie własne na podst. Aktualizacja planów gospodarowania wodami; „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” 2022.

| | | | |
|-------------------------|---|--|---|
| Numer JCWPd | | 64 | |
| Kod JCWPd | | GW200064 | |
| Monitoring | | Monitorowana | |
| Ocena stanu 2019 | Stan chemiczny | slaby | |
| | Stan ilościowy | dobry | |
| | Stan JCWPd | slaby | |
| Wskaźniki determinujące | Stan chemiczny | ogólna ocena stanu chemicznego: Na, TOC, Mn, NH ₄ , Fe, PEW, B, Cl, temp, Benzo(a)piren | |
| | Stan ilościowy | nd. | |
| Przyczyna stanu | Warunki naturalne – charakter geogeniczny | Nie | |
| | Antropopresja | Wpływ na stan chemiczny | Przekroczenie wartości progowej dobrego stanu chemicznego wód podziemnych następujących wskaźników: Na, TOC, Mn, NH ₄ , Fe, PEW, B, Cl, temp, Benzo(a)piren. Odnotowane przekroczenia wartości progowej dobrego stanu chemicznego w przypadku temp, TOC i Mn w punktach 1702 i 1703 (kompleks 1) mają przyczynę geogeniczną i nie wpływają na stan chemiczny całej jednostki. Zasięg zanieczyszczenia oszacowano na 68,12% całej JCWPd nr 64, dlatego stan jednostki określono jako słaby dostatecznej wiarygodności. Najbardziej narażone są wody piętra czwartorzędowego. Najlepiej izolowane czwartorzędowe poziomy wodonośne są na obszarze równiny błońskiej i aglomeracji Warszawskiej. Tereny związane z doliną Wisły nie zapewniają właściwej ochrony wodom podziemnym, gdyż występują tam obszary pozbawione izolacji poziomów wodonośnych. W strefie krawędziowej obszaru dolinowego warstwy izolujące głębsze poziomy czwartorzędowe mają zmienną miąższości oraz zróżnicowane parametrach hydrogeologiczne. Wody podziemne mogą być w dolinie Wisły zagrożone zanieczyszczeniami nie tylko ze względu na obecność obszarów miejsko-przemysłowych, ale również na skutek wysokich stanów wody w Wiśle (obszary zagrożone podtopieniami oraz obszary zagrożenia powodziowego). Wody piętra paleogeńsko-neogeńskiego i kredowego są dobrze chronione. Geogenicznym zagrożeniem stanu wód podziemnych jest ascenzja wód zmineralizowanych w obrębie kredowego i paleogeńsko-neogeńskiego piętra wodonośnego. W utworach czwartorzędowych geogenicznym zagrożeniem stanu wód podziemnych jest powszechne występowanie podwyższonych stężeń żelaza i manganu |
| | | Wpływ na stan ilościowy | nd. |

Tabela 3 Presje determinujące stan JCWPd w obrębie obszaru opracowania

Opracowanie własne na podst. Aktualizacja planów gospodarowania wodami; „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” 2022.

| | | |
|-------------|--------------------------|---|
| Numer JCWPd | | 64 |
| Kod JCWP | | GW200064 |
| | Pobór z ujęć wód 2018 | [tys. m ³ /rok]; [% w JCWPd] |
| | Pobór odwodnieniowy 2018 | [tys. m ³ /rok]; [% w JCWPd] |
| | | 5038.56; 100 |
| | | nd.; nd. |



| | | |
|---|---------------------------------------|--|
| Numer JCWPd | | 64 |
| Kod JCWP | | GW200064 |
| Rodzaj użytkowania (pobór wód podziemnych) | Razem [tys. m ³ /rok] 2018 | 5038.56 |
| Zasoby wód podziemnych dostępne do zagospodarowania [tys. m ³ /rok] 2018 | | 11342.38 |
| Wykorzystanie zasobów dostępnych do zagospodarowania [%] | | 44 |
| Presje znaczące | | <ul style="list-style-type: none">- odnotowane przekroczenia wartości progowej dobrego stanu chemicznego w przypadku temp, TOC i Mn (kompleks 1) mają przyczynę geogeniczną i nie wpływają na stan chemiczny całej jednostki,- depozycja zanieczyszczeń z atmosfery (aglomeracja warszawska),- dopływ zanieczyszczeń ze źródeł rozproszonych z JCWPd nr 65 |
| Rodzaj presji determinującej stan wód w obrębie JCWPd | | Chemiczna, chemiczna_A |
| Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego | | zagrożona chemicznie |

Tabela 4 Obszary chronione w zasięgu JCWPd w obrębie obszaru opracowania
Opracowanie własne na podst. Aktualizacja planów gospodarowania wodami; „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” 2022.

| | |
|---|---|
| Numer JCWPd | 64 |
| Kod JCWP | GW200064 |
| Przeznaczenie do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi | Tak |
| Obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, gdzie utrzymanie lub poprawa stanu jest ważnym czynnikiem w ich ochronie | Tak: parki narodowe (1), rezerваты przyrody (3), Natura 2000 – OSO (1), Natura 2000 – SOO (3), obszary chronionego krajobrazu (3) |

Tabela 5 Cele środowiskowe dla JCWPd w obrębie obszaru opracowania
Opracowanie własne na podst. Aktualizacja planów gospodarowania wodami; „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” 2022.

| | |
|----------------|----------|
| Numer JCWPd | 64 |
| Kod JCWP | GW200064 |
| Stan chemiczny | dobry |



| | | | |
|----------------------|------|----------------|-------|
| Numer JCWPd | | 64 | |
| Kod JCWP | | GW200064 | |
| Cele środowiskowe | | Stan ilościowy | Dobry |
| | | | |
| Ocena stanu – postęp | 2012 | Stan chemiczny | Dobry |
| | | Stan ilościowy | Dobry |
| | 2016 | Stan chemiczny | Dobry |
| | | Stan ilościowy | Dobry |
| | 2019 | Stan chemiczny | Dobry |
| | | Stan ilościowy | Słaby |

Tabela 6 Odstępstwa od osiągnięcia celów środowiskowych JCWPd w obrębie obszaru opracowania
Opracowanie własne na podst. Aktualizacja planów gospodarowania wodami; „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” 2022.

| | | | |
|-------------------------|---|----------------|---|
| Numer JCWPd | | 64 | |
| Kod JCWP | | GW200064 | |
| mniej rygorystyczny cel | | nd. | |
| Odstępstwa czasowe | Wskaźniki, dla którego nie może nastąpić dalsze pogorszenie stanu wód (brak konieczności osiągnięcia wartości odpowiadającej stanowi dobremu) | Stan chemiczny | Na, TOC, Mn, NH ₄ , Fe, PEW, B, Cl, temp, Benzo(a)piren |
| | | Stan ilościowy | nd. |
| | Rodzaj odstępstwa | | 4.4-3 |
| | Uzasadnienie odstępstwa | | brak izolacji warstw wodonośnych od powierzchni terenu, wysoka podatność na zanieczyszczenie. |

POWIETRZE

Zgodnie z podziałem na strefy dla oceny jakości powietrza Chmielów należy do strefy mazowieckiej (PL1404).

Zgodnie z oceną wykonaną ze względu na ochronę zdrowia ludzi, zanieczyszczenia gazowe w roku 2024 (dwutlenek siarki, dwutlenek azotu, tlenek węgla, benzen, ozon, PM₁₀, PM_{2,5}) osiągnęły stężenia nieprzekraczające obowiązujących dla tych substancji wartości kryterialnych. Poziom celu długoterminowego nie został dotrzymany dla ozonu. Dla metali w pyłe PM₁₀ (arsen, kadm, nikiel, ołów) wartości odniesienia zostały dotrzymane. Średnioroczne stężenia benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM₁₀ przekroczyły wartość docelową.



Tabela 17 Przekroczenia wartości kryterialnych substancji zanieczyszczających – pod kątem ochrony zdrowia ludzi, w strefie mazowieckiej w 2024 r.
Opracowanie własne na podst. „Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim, raport wojewódzki za rok 2022”
2025 [za:] GIOŚ

| Lp. | Wskaźnik | Typ normy | Parametr | Przyczyny przekroczenia | |
|-----|----------------|------------------------------|-----------------|--|---|
| | | | | Główna | Pozostałe |
| 1. | BaP(PM10) | Poziom docelowy | Średnia roczna | Oddziaływanie emisji związanych z indywidualnym ogrzewaniem budynków | - |
| 2. | O ₃ | Poziom celu długoterminowego | Średnia 8-godz. | Warunki meteorologiczne sprzyjające formowaniu się ozonu | Napływ zanieczyszczeń spoza granic strefy |

Zgodnie z oceną wykonaną ze względu na ochronę roślin, zanieczyszczenia gazowe w roku 2024 (dwutlenek siarki, tlenek azotu) osiągnęły stężenia nieprzekraczające obowiązujących dla tych substancji wartości kryterialnych, natomiast ozon przekroczył poziom celu długoterminowego.

Tabela 18 Przekroczenia wartości kryterialnych substancji zanieczyszczających – pod kątem ochrony roślin, w strefie podkarpackiej w 2024 r.
Opracowanie własne na podst. „Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim, raport wojewódzki za rok 2022”
2025 [za:] GIOŚ

| Lp. | Wskaźnik | Typ normy | Parametr | Przyczyny przekroczenia | |
|-----|----------------|------------------------------|----------|--|---|
| | | | | Główna | Pozostałe |
| 1. | O ₃ | Poziom celu długoterminowego | AOT40* | Warunki meteorologiczne sprzyjające formowaniu się ozonu | Napływ zanieczyszczeń spoza granic strefy i kraju |

* AOT40 – suma różnic pomiędzy stężeniem średnim jednogodzinnym wyrażonym w µg/m³ a wartością 80 µg/m³, dla każdej godziny w ciągu doby pomiędzy godziną 8:00 a 20:00 czasu środkowoeuropejskiego CET, dla której stężenie jest większe niż 80 µg/m³. Wartość uśredniona dla kolejnych pięciu lat; w przypadku braku kompletnych danych pomiarowych z pięciu lat.

WARUNKI KLIMATYCZNE

Klimat obszaru opracowania jest charakterystyczny dla terenu całej gminy. Występują tu najmniejsze opady roczne w Polsce i wynoszą około 650 mm. Średnia temperatura lipca wynosi 18°, a stycznia 3,7°. Okres wegetacyjny trwa 200-220 dni w roku. Dominują wiatry zachodnie. Pokrywa śnieżna utrzymuje się około 74 dni.

Teren gminy jest dość zróżnicowany i występuje tu szereg lokalnych topoklimatów, kształtujących się m.in. w zależności od rzeźby terenu, jego pokrycia, roślinności oraz występowania wód gruntowych i powierzchniowych. W rejonie opracowania topoklimat jest charakterystyczny dla strefy przedmieść oraz terenów otwartych.

Obszar opracowania charakteryzuje się korzystnymi warunkami klimatu lokalnego. Wynika to zarówno z ukształtowania terenu (płaska równina tarasu nadzalewowego) oraz pokrycia terenu (duży udział terenów otwartych, pokrytych roślinnością zapewniających sprawne przewietrzanie obszaru, niski udział terenów pokrytych zwartą zabudową), a także braku elementów wpływających niekorzystnie na mezoklimat. Obszar cechują dobre warunki solarne i termiczne oraz korzystne warunki przewietrzania.



KLIMAT AKUSTYCZNY I PROMIENIOWANIE ELEKTROMAGNETYCZNE

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego na obszarze opracowania mogą być linie średniego i niskiego napięcia.

W wyniku przeprowadzonych pomiarów w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska nie stwierdzono przekroczeń wartości dopuszczalnych pól elektromagnetycznych w środowisku. Średni poziom pól elektromagnetycznych na terenie województwa podkarpackiego, wyznaczony na podstawie wszystkich pomiarów wykonanych w 2023 roku, wynosi 0,71 V/m. Średnia natężenia PEM w stałej sieci monitoringu wynosi 0,91 V/m, w monitoringu badawczym 0,36 V/m. Wyniki pomiarów pól elektromagnetycznych nie przekraczają dopuszczalnych wartości określonych w ustawie z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów elektromagnetycznych w środowisku.

Źródłem hałasu jest przede wszystkim komunikacja, obszar jest położony przy trasie S7.

4.2. ELEMENTY BIOTYCZNE ŚRODOWISKA

FLORA

Szata roślinna omawianego terenu nie wykazuje wyjątkowych walorów przyrodniczych, jest charakterystyczna dla terenów przemysłowo-usługowych. Występuje tu roślinność antropogeniczna – głównie ruderalna i segetalna, sztuczne nasadzenia drzew i krzewów. Teren, na którym występuje zabudowa jednorodzinna to tereny ogrodów przydomowych. Nasadzenia ogrodów przydomowych tworzą przede wszystkim popularne gatunki ogrodowe, w których przeważają drzewa owocowe, krzewy i drzewa liściaste i iglaste, o umiarkowanej wartości przyrodniczej. Przestrzenie rolnicze nie odznaczają się wysoką bioróżnorodnością, a ich funkcje przyrodnicze ograniczone są do funkcji wspomagającej i krajobrazotwórczej. Uzupełnieniem upraw polowych są nierozzerwalnie towarzyszące im zbiorowiska roślinności segetalnej.

Na obszarze opracowania nie występują zwarte kompleksy leśne. Nie wskazuje się ostoi rzadkich i chronionych gatunków roślin.

FAUNA

Pomimo bezpośredniego sąsiedztwa z Parkiem Narodowym Puszczy Kampinoskiej obszar opracowania nie wyróżnia się znacząco pod względem świata zwierzęcego. Wynika to przede wszystkim ze znacznej presji urbanistycznej oraz mało zróżnicowanych warunków bytowania fauny.

Omawiany obszar jest przede wszystkim siedliskiem drobnych ssaków, ptaków i bezkręgowców. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z kompleksem leśnym oraz nadal dużym udziałem terenów otwartych możliwa jest obecność większych ssaków np.: saren czy lisów.

Istotna dla funkcjonowania świata zwierząt jest obecność drogi krajowej nr 7, która nie tylko tworzy niekorzystne warunki do bytowania fauny w jej bezpośrednim sąsiedztwie, ale i wpływa na funkcjonowanie świata zwierząt w skali lokalnej i regionalnej, jako istotna bariera dla migracji zwierząt.

FORMY OCHRONY PRZYRODY

Cały obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i częściowo przy granicy Parku Narodowego.



Obszar objęty opracowaniem na tle otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego

W projekcie planu ochrony Parku, w stosunku do otuliny, przyjęto następujące zasady działań ochronnych, które powinny być respektowane w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin jak również w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- wskazuje się konieczność realizacja zagospodarowania terenu poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Przede wszystkim objęcie planami terenów sąsiadujących z Parkiem;
- wskazuje się potrzebę ochrony terenów rolnych i leśnych przed rozproszoną zabudową;
- zaleca się koncentrację zabudowy i usług w zespołach zabudowy wyznaczonych planami zagospodarowania przestrzennego w powiązaniu z istniejącą zabudową wsi;
- nie przewiduje się realizacji nowej zabudowy - w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy głównego kompleksu Parku – obszaru Natura 2000 (poza strefami zurbanizowanymi) i 25 m od innych obszarów leśnych;
- zaleca się wykluczenie budowy szczelnych ogrodzeń, w szczególności z betonowych elementów prefabrykowanych i zaleca się ograniczenie grodzienia zabudowań w siedliskach rolniczych do niezbędnego minimum;
- zaleca się strefowanie zagęszczenia zabudowy, tj. od obszarów wolnych od zabudowy i ogrodzeń w bezpośrednim sąsiedztwie Parku, przez zabudowę na dużych działkach rezydencjonalnych o pow. ok. 2000-2500 m² (i większych) z powierzchnią biologicznie czynną na poziomie 80 %, zabudowę na działkach o pow. 1000-1500 m² i powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 60-70 %, po zabudowę na działkach mniejszych w obszarach koncentracji zabudowy, aż po strefy usługowe i produkcyjne najbardziej oddalone od granic Parku, z wykluczeniem inwestycji mogących stanowić zagrożenie dla przyrody parku narodowego;
- preferuje się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, maksymalnie 2,5 kondygnacji i wys. do 12 m;
- dopuszcza się zabudowę średniowysoką (SW) maksymalnie do 15 m wysokości w wyjątkowych przypadkach i tylko w centrach usługowych (budynki użyteczności publicznej), i strefach przemysłowych, z wykluczeniem budownictwa wysokiego (W) i wysokościowego (WW);
- wskazuje się potrzebę ochrony krajobrazu wiejskiego z mozaikowym układem pól uprawnych, łąk, zadrzewień, zakrzaczeń, oczek i cieków wodnych;
- wskazuje się konieczność wykluczenia z zabudowy obszary z wysokim poziomem wód podziemnych i powierzchniowych (tereny bagienne, zalewowe, łąki, wzdłuż cieków wodnych itp.);
- zaleca się konsekwentną rozbudowę gminnych sieci infrastruktury technicznej (wodociągów, kanalizacji, oczyszczalni ścieków, sieci energetycznych, gazowych i komunikacyjnych);
- wskazuje się potrzebę ochrony cieków i zbiorników wodnych m.in. poprzez lokowanie zabudowy w



- odległości nie mniejszej niż 20 m od nich, a ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 6 m od ich krawędzi (nie dotyczy przydomowych oczek wodnych);
- wskazuje się konieczność wykluczenia lokalizacji nowych inwestycji typu siłownie wiatrowe, napowietrzne linie przesyłowe, maszty przekaźnikowe;
 - zaleca się uwzględnienie przy projektowaniu trasy S-7 przy wschodniej granicy Parku: wyposażenie inwestycji w urządzenia ochrony środowiska, realizację nie ingerującą w układ hydrograficzny terenu, budowę ekranów dźwiękochłonnych.

Cały obszar objęty opracowaniem położony jest również w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła).

Warszawskim Obszary Chronionego Krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełniącą funkcję korytarzy ekologicznych.



Obszar objęty opracowaniem na tle Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Na terenie WOChK i tym samym w obszarze niniejszego opracowania obowiązują ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów lądowych, m.in.:

- *przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych, a w razie konieczności także karczowanie z usunięciem biomasy z pozostawieniem kęp drzew i krzewów,*
- *maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne, niedopuszczanie do przeorywania użytków zielonych, propagowanie powrotu do użytkowania łąkowego gruntów wykorzystywanych dotychczas jako rolne wzdłuż rowów i lokalnych obniżen terenowych,*
- *prowadzenie zabiegów agrotechnicznych zgodnie z wymogami zbiorowisk i zasiedlających je gatunków fauny, w szczególności ptaków (odpowiednie terminy, częstotliwość i techniki koszenia), w tym powrót do tradycyjnego użytkowania (koszenie ręczne) oraz opóźnianie pierwszego pokosu po 15 lipca, a w przypadku łąk wilgotnych koszenie we wrześniu z pozostawieniem pojedynczych stogów siana na ich obrzeżach do końca lata,*
- *preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi,*
- *wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ochroną prawną stanowisk gatunków chronionych i rzadkich roślin, zwierząt i grzybów, także ekosystemów i krajobrazów ważnych do zachowania w postaci rezerwatów przyrody, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i*

użytków ekologicznych, opracowanie i wdrażanie programów reintrodukcji, introdukcji oraz czynnej ochrony gatunków rzadkich i zagrożonych związanych z nieleśnym ekosystemami lądowymi, utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych [Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2017 roku w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu].

Cześć obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu **Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH140020 Forty Modlińskie**

Obszar, wyznaczono w celu: trwałej ochrony populacji zagrożonych wyginięciem gatunków zwierząt innych niż ptaki lub odtworzenia właściwego stanu ochrony gatunków – gatunki, o których mowa to: mopek, nocek duży oraz nocek łydkowłosy.



Obszar objęty opracowaniem na Obszaru Natura 2000 PLH140020 Forty Modlińskie

W granicach objętych projektem planu nie stwierdzono gatunków roślin rzadkich ani chronionych, nie ma też cennych zbiorowisk roślinnych, które podlegałyby ochronie w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

WALORY KRAJOBRAZOWE I KULTUROWE

Przedmiotowy teren posiada niewielkie walory krajobrazowe. W obszarze objętym niniejszym opracowaniem nie występują obszary objęte ochroną krajobrazową.

Na obszarze opracowania znajdują się stanowiska archeologiczne: AZP 53-63/44 – ślad osadnictwa: starożytnego, neolitycznego i nowożytnego, pozostałości osady z epoki brązu i pozostałości fortyfikacji polowych z II wojny światowej, AZP 53-63/45 – pozostałości osady nowożytnej; AZP 53-63/46 – ślady osadnictwa z późnego neolitu i z późnego neolitu / epoki brązu oraz pozostałości osady nowożytnej.



5. POTENCJALNE ZMIANY ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU

W przypadku braku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów w gminie Czosnów, obowiązywać będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów, uchwalony uchwałą nr XXXV/272/2017 Rady Gminy Czosnów z dnia 27 lutego 2017 r., zmieniony uchwałą nr VII/389/2022 Rady Gminy Czosnów z dnia 29 marca 2022 r. Zgodnie z zapisami planu na terenie opracowania wskazano m.in. tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

6. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

Wzrost gospodarczy Gminy Czosnów możliwy jest m.in. poprzez wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych, w tym pod lokalizację zabudowy usługowej i produkcyjnej, oraz dostosowanie zapisów do potrzeb inwestorów. Tereny te w większości stanowią tereny zainwestowane i przeznaczone pod takie same funkcje w obowiązującym dotychczas planie miejscowym, a flora i fauna omawianego terenu nie wykazuje wyjątkowych walorów przyrodniczych, jest charakterystyczna dla terenów przekształconych. Stan środowiska poszczególnych komponentów na analizowanym terenie został szczegółowo omówiony w rozdziale 4. Przeznaczenie terenu zostało zaplanowane już na etapie Studium, oraz dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

7. ISTNIEJĄCE ZAGROŻENIE DLA STANU I FUNKCJONOWANIU ŚRODOWISKA ORAZ PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA

7.1. ZAGROŻENIA DEGRADACJĄ POWIERZCHNI ZIEMI I GLEB

Źródła zagrożeń dla powierzchni ziemi i gleb na obszarze objętym projektem są punktowe, jak i liniowe. Zanieczyszczenie powodują drogi. Ponadto spływy deszczowe i roztopowe z nawierzchni dróg: gazy spalinowe, produkty ścierania opon i zużycia elementów pojazdów oraz zrzuty niebezpiecznych substancji wskutek wypadków drogowych (zdarzeń jednak rzadkich) również powodują zanieczyszczenie gleb.

Teren zabudowy jest wyposażony w kompletną infrastrukturę techniczną, w tym wodociągową i kanalizacyjną. Nie wskazuje się zatem na zagrożenie zanieczyszczeniami chemicznymi i bakteriologicznymi spowodowanymi infiltracją do powierzchni ziemi i gleb zanieczyszczeń socjalno-bytowych.

Na przedmiotowym obszarze nie występują osuwiska ani tereny zagrożone osuwiskami, czy też obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych.

Zagrożenie degradacją powierzchni ziemi i gleb powodowane jest także przez czynniki zewnętrzne o charakterze globalnym. W kontekście ekstremalnych zjawisk pogodowych wzrasta zagrożenie erozją. Obfite opady deszczu, powodzie, susze i huragany mogą bezpośrednio powodować erozję gleb.

7.2. ZAGROŻENIA ZANIECZYSZCZENIEM WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH

Obszar Czosnowa znajduje się w obrębie jednolitej części wód podziemnych 64 PLGW200064. W 2019 roku stan chemiczny oceniono jako słaby, stan ilościowy – dobry, natomiast stan ogólny – słaby. Przekroczenie wartości progowej dobrego stanu chemicznego wód podziemnych następujących wskaźników: Na, TOC, Mn, NH₄, Fe, PEW, B, Cl, temp, Benzo(a)piren. Odnotowane przekroczenia wartości progowej dobrego stanu chemicznego w przypadku temp, TOC i Mn w punktach 1702 i 1703 (kompleks 1) mają przyczynę geogeniczną i nie wpływają na stan chemiczny całej jednostki. Zasięg zanieczyszczenia oszacowano na 68,12% całej JCWPd nr 64, dlatego stan jednostki określono jako słaby dostatecznej wiarygodności. Najbardziej narażone są wody piętra czwartorzędowego. Najlepiej izolowane czwartorzędowe poziomy

wodonośne są na obszarze równiny błońskiej i aglomeracji Warszawskiej. Tereny związane z doliną Wisły nie zapewniają właściwej ochrony wodom podziemnym, gdyż występują tam obszary pozbawione izolacji poziomów wodonośnych. W strefie krawędziowej obszaru dolinnego warstwy izolujące głębsze poziomy czwartorzędowe mają zmienną miąższości oraz zróżnicowane parametry hydrogeologiczne. Wody podziemne mogą być w dolinie Wisły zagrożone zanieczyszczeniami nie tylko ze względu na obecność obszarów miejsko-przemysłowych, ale również na skutek wysokich stanów wody w Wiśle (obszary zagrożone podtopieniami oraz obszary zagrożenia powodziowego). Wody piętra paleogeńsko-neogeńskiego i kredowego są dobrze chronione. Geogenicznym zagrożeniem stanu wód podziemnych jest ascenzja wód zmineralizowanych w obrębie kredowego i paleogeńsko-neogeńskiego piętra wodonośnego. W utworach czwartorzędowych geogenicznym zagrożeniem stanu wód podziemnych jest powszechne występowanie podwyższonych stężeń żelaza i manganu.

7.3. ZAGROŻENIE POWODZIĄ

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego sporządzonymi w ramach programu ISOK (Informatycznego Systemu Osłony Kraju) obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, nie znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, ani w obszarze, na którym jest małe i wynosi raz na 500 lat.

7.4. ZAGROŻENIE SUSZĄ

Wraz ze zmianami klimatu zwiększa deficyt wodny obszaru, skutkujący coraz częstszym występowaniem suszy. Pojawiają się cztery rodzaje suszy: susza atmosferyczna: niedostatek lub całkowity brak opadów, susza rolnicza: etap, podczas którego dochodzi do wysychania gleby, a w związku z tym ograniczenia dostępności wody dla roślin, susza hydrologiczna: w wyniku której następuje wysychanie źródeł cieków i samych cieków, oraz susza hydrogeologiczna charakteryzująca się obniżeniem zwierciadła wód podziemnych.

Konsekwencji suszy jest wiele. Wskutek suszy następuje wzrost stężenia alergenów w powietrzu oraz wzrost stężenia zanieczyszczeń pyłowych. Dochodzi do strat w ekosystemach, do degradacji siedlisk wodnych i lądowych oraz fauny i flory. Zwiększa się stres roślinny, cieką tracą ciągłość. Dalej występuje spadek masy biologicznej roślin, spadek plonów. Poza tym występuje wzrost zapotrzebowania na energię (klimatyzacja pomieszczeń), uszkadza się infrastruktura transportowa (nawierzchnia bitumiczna). Susza powoduje stres termiczny i stanowi zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi.

Istotny dla kształtowania zasobów wodnych ekosystem stanowią lasy. Łagodzą przebieg ekstremalnych zjawisk hydrologicznych dzięki dużym zdolnościom retencyjnym. Intercepcja (proces zatrzymywania wody opadowej przez szatę roślinną), retencja runa leśnego oraz duża przepuszczalność gleb leśnych umożliwiają zatrzymanie części opadu i ograniczanie spływu powierzchniowego na korzyść odpływu gruntowego. Prowadzi to do zwiększania zasobów wód podziemnych. Lasy są więc rodzajem magazynu na wodę, który w okresie niedoborów poprawia sytuację hydrologiczną. Zdolności retencyjne lasów zależą od rozmieszczenia obszarów leśnych, różnorodności gatunkowej drzew i stanu zdrowotnego lasy – który uwarunkowany jest głównie stabilnością warunków wodnych.

7.5. ZAGROŻENIE ZANIECZYSZCZENIEM POWIETRZA

Zgodnie z oceną wykonaną ze względu na ochronę zdrowia ludzi, zanieczyszczenia gazowe w roku 2024 (dwutlenek siarki, dwutlenek azotu, tlenek węgla, benzen, ozon, PM10, PM2,5) osiągnęły stężenia



nieprzekraczające obowiązujących dla tych substancji wartości kryterialnych. Poziom celu długoterminowego nie został dotrzymany dla ozonu. Dla metali w pyłe PM10 (arsen, kadm, nikiel, ołów) wartości odniesienia zostały dotrzymane. Średnioroczne stężenia benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM10 przekroczyły wartość docelową.

Do największych zagrożeń dla środowiska naturalnego terenu opracowania można zaliczyć zanieczyszczenia powietrza, które na terenie Gminy głównie są emitowane przez ruch samochodowy, indywidualne źródła ciepła na paliwa stałe, a także działalność produkcyjną.

Organizm człowieka reaguje na działanie substancji toksycznych zawartych w powietrzu. Wskutek długotrwałego wprowadzania do organizmu małych dawek substancji, reakcja jest ostra lub chroniczna, a także utajona, gdy następstwa ujawniają się po dłuższym czasie.

Pyły zawieszane stanowią poważny czynnik chorobotwórczy. Osiadają na ściankach pęcherzyków płucnych i utrudniają wymianę gazową. Im mniejsza średnica pyłów, tym łatwiej docierają do dolnych dróg oddechowych niszcząc pęcherzyki płucne, przenikają do krwiobiegu i organów wewnętrznych. Podrażniają naskórek i śluzówki, powodują zapalenie górnych dróg oddechowych, wywołują choroby alergiczne, astmę, nowotwory płuc, gardła i krtani. Szczególnie narażeni są ludzie starzy, dzieci i osoby cierpiące na choroby dróg oddechowych i układu krwionośnego.

7.6. ZAGROŻENIE HAŁASEM

Hałas jest niepożądanym, nieprzyjemnym, dokuczliwym lub szkodliwym dźwiękiem o dowolnym charakterze akustycznym. To czynnik stresogenny, a przy długotrwałej ekspozycji może powodować między innymi choroby układu krążenia, choroby psychiczne i zaburzenia snu. Stopień uciążliwości zależy od rodzaju zakłóceń, ale także od odporności nerwowo-psychicznej człowieka, nastroju czy wykonywanych czynności. Długotrwała ekspozycja na głośne dźwięki wpływa negatywnie na zdrowie człowieka.

Źródłem hałasu jest komunikacja. Hałas komunikacyjny, w tym drogowy, stanowi najbardziej powszechny czynnik degradacji klimatu akustycznego środowiska.

Oprócz hałasu komunikacyjnego wpływ na stan środowiska akustycznego może również wywierać hałas przemysłowy. Działalność zakładów nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, jeśli zostały ustalone, ani też powodować przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego zarządzający ma tytuł prawny, a w przypadku utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, poza tym obszarem. W przypadku stwierdzonego pomiarowo przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, powodowanego działalnością zakładu, wydawana jest przez organy ochrony środowiska decyzja o dopuszczalnym poziomie hałasu. W decyzji mogą być określone wymagania mające na celu zachowanie standardów jakości środowiska, a w szczególności rozkład czasu pracy źródeł hałasu dla całej doby, z przewidywanymi wariantami. Poprawę klimatu akustycznego w środowisku podmioty uzyskują przez wymianę urządzeń na emitujące hałas o mniejszym poziomie, remonty i konserwacje hałaśliwych urządzeń, zastosowanie obudów dźwiękochłonnych źródeł hałasu, tłumików akustycznych, ekranów, zwiększenie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w budynkach, likwidację części źródeł hałasu, zmianę lokalizacji głównych źródeł hałasu w stosunku do obiektów i terenów chronionych lub zmiany organizacyjne.

7.7. ZAGROŻENIE PROMIENIOWANIEM ELEKTROMAGNETYCZNYM

Najnowsze wyniki badań prowadzonych w województwie mazowieckim nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Promieniowanie elektromagnetyczne



jest zanieczyszczeniem, którego oddziaływanie jest niezauważalne gołym okiem, a wpływ na człowieka nie jest dostatecznie poznany.

Emisję promieniowania powoduje obecność linii elektroenergetycznych, w szczególności wysokiego i średniego napięcia. Poza liniami elektroenergetycznymi źródłami promieniowania niejonizującego są: stacje radiowe i telewizyjne, łączność radiowa, w tym CB radio, radiotelefony i telefonia komórkowa oraz stacje radiolokacji i radionawigacji. Znaczenie tego oddziaływania w ostatnich latach rośnie. Powodowane jest to rozwojem radiokomunikacji oraz powstawaniem kolejnych stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych (operatorów publicznych i komercyjnych). Dodatkowymi źródłami promieniowania niejonizującego są stacje bazowe telefonii komórkowej, systemów przywoławczych, radiotelefonicznych, alarmowych komputerowych itp.

7.8. ZAGROŻENIE POWAŻNYMI AWARIAMI

Zakłady przemysłowe wykorzystujące w procesach technologicznych substancje trujące lub łatwopalne mogą stanowić potencjalne zagrożenie dla ludzi i środowiska (skażenie, zanieczyszczenie). Z tego względu objęte są szczególnym nadzorem przez Państwową Straż Pożarną jako zakłady dużego i zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii – zgodnie z systematycznie aktualizowanymi rejestrami. Informacje te znajdują się m.in. na stronie internetowej Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie. Na obszarze opracowania, ani na terenie całej gminy nie znajdują się ww. zakłady.

Potencjalnym źródłem poważnych awarii jest transport drogowy, w tym substancji niebezpiecznych, głównie paliw płynnych (LPG, benzyna, olej napędowy), oraz stacja paliw.

8. PROGNOZOWANE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU

8.1. WPŁYW NA WARUNKI ŻYCIA I ZDROWIE LUDZI

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego odnoszą się nie tylko do środowiska przyrodniczego, ale odgrywają również rolę w kształtowaniu środowiska życia człowieka oraz jakości jego życia.

Plan ustala, iż wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestorów muszą zamykać się na terenie działki budowlanej, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Jako uciążliwości należy rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na całym obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ponadto w planie znalazły się zapisy ograniczające ewentualne uciążliwości pochodzące z zagospodarowania w zakresie: uciążliwości akustycznych, rozwiązań infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami, odprowadzania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Zapisy z



zakresu infrastruktury technicznej decydują o właściwym i sprawnym funkcjonowaniu terenu, a zarazem wpływają korzystnie na funkcjonowanie środowiska poprzez zminimalizowanie zanieczyszczeń i zagrożeń.

W zakresie warunków życia i zdrowia ludzi zapisy projektu planu uznaje się za właściwe.

8.2. WPŁYW NA BIORÓŻNORODNOŚĆ, FAUNĘ I FLORE

Na obszarze opracowania występuje znikoma szata roślinna i fauna, a teren jest w znacznym stopniu zainwestowany. Zapisy projektu planu nie spowodują pogorszenia warunków w zakresie bioróżnorodności, nie wprowadza się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wskaźniki dot. powierzchni biologicznie czynnej nie zmieniają się względem dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

8.3. WPŁYW NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI I GLEBY

Obecne ukształtowanie nie stanowi ograniczenia w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny nie wymagają ochrony odnośnie rzeźby terenu.

Powierzchnia ziemi ulegnie przekształceniu tam, gdzie powstanie nowe zainwestowanie. Będą to zmiany związane z adaptacją terenu pod inwestycje (zabudowa, drogi).

Zwiększenie udziału terenów utwardzonych przyczyni się w konsekwencji do intensyfikacji spływu powierzchniowego, ograniczenia zasilania wodą, co w dłuższej perspektywie czasowej prowadzi do przesuszania gruntów oraz ograniczenia procesów glebotwórczych. Dla złagodzenia powyższych oddziaływań i zachowania częściowej zdolności retencyjnej podłoża w planie wprowadzono obowiązek zachowania części terenów w postaci powierzchni biologicznie czynnej. Jednak nie są to zmiany względem obowiązującego planu.

W trakcie realizacji inwestycji możliwym jest powstawanie sztucznych nasypów i wykopów. Potencjalnie może nastąpić zanieczyszczenie gleby na etapie budowy na skutek niewłaściwego dysponowania odpadami bądź wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów i maszyn. Zmiany będą dotyczyć przypowierzchniowej warstwy gruntów.

Dla ochrony gleb korzystne są zapisy z zakresu odprowadzenia ścieków, odprowadzenia wód deszczowych oraz gospodarki odpadami, ponieważ minimalizują ryzyko przedostawania się zanieczyszczeń do gruntu.

8.4. WPŁYW NA ŚRODOWISKO WODNO-GRUNTOWE, WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE

Istotne dla stanu wód są zapisy nakazujące utrzymanie wszelkich uciążliwości w granicach działki, na której są wytwarzane. Formą ochrony jakości wód podziemnych, zarówno w granicach planu jak i na terenach sąsiednich, są zapisy z zakresu infrastruktury technicznej, których realizacja przyczyni się do ochrony przed zanieczyszczeniami. Projekt planu ustala odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej sieci kanalizacyjnej.

Na jakość wód ma również wpływ postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi, które zbierają zanieczyszczenia z powierzchni jezdni i innych terenów utwardzonych. Działaniem prewencyjnymi w tym zakresie jest nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska, a w szczególności przez infiltrację do gruntu oraz do zbiorników retencyjnych i retencyjno-rozsączających na działkach budowlanych. Dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się wykorzystanie, gromadzenie w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych



i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych. Ponadto odprowadzanie wód z powierzchni zanieczyszczonych wymaga podczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska.

Wprowadzenie projektu planu w aspekcie wpływu na środowisko wodno-gruntowe doprowadzi do lokalnych modyfikacji warunków spływu powierzchniowego i infiltracji w wyniku uszczelnienia podłoża. Natomiast realizacja nowych obiektów budowlanych doprowadzi do punktowej izolacji środowiska glebowego od wpływów zewnętrznych. Jednak nie są to zmiany względem obowiązującego planu.

8.5. WPŁYW NA ATMOSFERĘ

Realizacja planu nie wpłynie w znaczącym stopniu na zmianę warunków klimatycznych i powietrza atmosferycznego. Niemniej na skutek pełnej realizacji zapisów planu, może się wiązać ze wzrostem emisji związków lotnych.

Wpływ poszczególnych inwestycji na stan atmosfery będzie największy na etapie budowy, gdy nastąpi czasowa zwiększona emisja zanieczyszczeń do atmosfery i substancji z pojazdów oraz maszyn. Przy czym będzie to również oddziaływanie o charakterze lokalnym, pomijalne w skali gminy.

8.6. WPŁYW NA KLIMAT AKUSTYCZNY

Na skutek pełnej realizacji zapisów planu, może dojść do zwiększenia uciążliwości akustycznych. Klimat akustyczny rejonu opracowania ulegnie zmianom, przy czym skala uciążliwości klimatu akustycznego będzie przede wszystkim uzależniona od stopnia jego realizacji oraz realizacji poszczególnych inwestycji. Jednak nie są to zmiany względem obowiązującego planu.

Projekt planu dąży do ograniczenia potencjalnych uciążliwości akustycznych poprzez nakaz utrzymania wszelkich uciążliwości (w tym hałasu i wibracji) wytwarzanych przez inwestorów na terenie działki budowlanej, na jakiej są wytwarzane.

Wzrost hałasu jest możliwy na etapie realizacji poszczególnych inwestycji: wzrost liczby samochodów ciężarowych, ciężkiego sprzętu, prowadzonych prac budowlanych. Jest to jednak działanie krótkoterminowe, dotyczące fazy budowy inwestycji.

Ocenia się, że projektowany plan miejscowy w dostatecznym stopniu uwzględnia działania służące ochronie przed hałasem, zarówno poprzez sposób zagospodarowania terenu, jak i zapisy szczegółowe – w takim zakresie, jaki może być przedmiotem postanowień planu.

8.7. WPŁYW NA PROMIENIOWANIE ELEKTROMAGNETYCZNE

Ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym realizowana jest w projekcie planu poprzez zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej – w szczególności w zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji oraz w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną. Nowe urządzenia telekomunikacyjne mają być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi. Nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza mają być realizowane w formie kablowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nie przewiduje się, że realizacja ustaleń planu przyczyni się do zwiększenia zagrożenia promieniowaniem elektromagnetycznym.



8.8. WPŁYW NA ZABYTKI I DOBRA MATERIALNE

Ochrona będzie opierać się na przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym. Podobne ustalenia zawiera obowiązujący plan, zatem realizacja ustaleń projektowanych nie wprowadzą zmian w zakresie oddziaływania na zabytki.

8.9. WPŁYW NA KRAJOBRAZ

Realizacja ustaleń planu nie doprowadzi do zmian w fizjonomii krajobrazu. Teren ten jest w znacznej mierze zainwestowany, a obecne przeznaczenie terenu jest spójne z przeznaczeniem w projekcie planu.

8.10. WPŁYW NA OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

Realizacja zapisów projektowanego planu będzie oddziaływać na obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych. Są to:

- otulina Kampinoskiego Parku Narodowego,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła),
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 PLH140020 Forty Modlińskie,
- strefa ochronna kompleksu wojskowego nr 7205.

W projekcie planu znajduje się zapis, iż w granicach wymienionych form ochrony przyrody obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych oraz wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Należy założyć, że realizacja ustaleń projektu planu wpłynie na funkcjonowanie obszaru objętego ochroną – otulina Kampinoskiego Parku Narodowego, WOCHK oraz częściowo obszar Natura 2000. Nie mniej, nie musi to być wpływ wyłącznie negatywny. Przede wszystkim należy pamiętać, że cały obszar gminy Czosnów położony jest w granicach parku narodowego i jego otuliny lub w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W związku z tym, aby gmina mogła prawidłowo się rozwijać i funkcjonować, należało wybrać i wskazać na cele inwestycyjne tereny najmniej wartościowe pod względem przyrodniczym, o lokalizacji mającej najmniejszy wpływ na funkcjonowanie ww. form ochrony. Tereny znajdujące się przy granicy drogi krajowej nr 7 już obecnie są intensywnie zagospodarowane. Nie odgrywają więc istotnego znaczenia jako tereny zasilające biologicznie ww. formy ochrony przyrody, ani też jako tereny będące miejscem żerowania i migracji zwierząt. Zmiana zapisów na przedmiotowym terenie nie przyczyni się więc znacząco do dalszego uszczuplenia żerowisk, ani izolacji terenu, tym bardziej że zarówno obowiązujący plan miejscowy jak i obecne zagospodarowanie terenu to tereny produkcyjno-usługowe.

Ponadto należy podkreślić, że dla skutecznej i realnej ochrony obszarów cennych przyrodniczo, zagospodarowanie terenu winno być realizowane poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Rozwój i kształtowanie przestrzeni przy pomocy planów odbywa się w warunkach regulowanych, o jasno wytyczonych zasadach zagospodarowania przestrzeni. Jest to niezwykle istotne, bo już na etapie sporządzania dokumentu można wyeliminować największe zagrożenia dla środowiska albo w sposób kontrolowany minimalizować ich negatywny wpływ na środowisko. Procedura sporządzania planu umożliwi analizę uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i gospodarczych, zdiagnozowanie istniejących i potencjalnych zagrożeń dla środowiska, wskazanie zadań i wartości nadrzędnych, a następnie wybranie wariantu optymalnego.

W strefie ochronnej kompleksu wojskowego nr 7205. Mają tu zastosowanie przepisy odrębne związane z ustanowieniem strefy, w tym w szczególności zakaz budowy obiektów budowlanych o wysokości większej niż 13,0 m, co uwzględniono w projekcie planu.



Ocenia się, że w projektowanym planie miejscowym odpowiednio ujmuje się obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych i nie powoduje konfliktów z obszarem prawnie chronionym.

8.11. WPŁYW NA STAN BEZPIECZEŃSTWA, W TYM RYZYKO WYSTĄPIENIA POWAŻNYCH AWARII

W projekcie planu zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, czyli takich zdarzeń (w szczególności emisji, pożaru lub eksplozji), które powstały w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzących do natychmiastowego powstania zagrożenia środowiska lub powstania takiego zjawiska z opóźnieniem – zgodnie z Prawem ochrony środowiska.

8.12. GOSPODARKA ODPADAMI

Projekt planu w zakresie gospodarki odpadami ustala gospodarowanie w ramach poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie. Obowiązuje zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza. Zakazuje się składowania oraz zbierania, przetwarzania i magazynowania odpadów nie związanych z działalnością produkcyjną i badawczą realizowaną w ramach przeznaczenia terenu, z wyłączeniem odpadów powstałych w związku z prowadzoną działalnością, w tym odpadów komunalnych oraz remontowo-budowlanych.

Okresowe, zwiększone oddziaływanie w zakresie gospodarki odpadami będzie zachodzić na etapie realizacji nowych inwestycji. Na etapie budowy mogą powstawać odpady takie jak szkło, drewno, papier i tworzywa sztuczne, odpady asfaltowe, z betonu, gruzu, gipsu czy materiałów ceramicznych, gleba i ziemia, a także odpady komunalne. Odpady powstałe w trakcie budowy powinny być wtórnie wykorzystane lub usuwane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Rodzaj generowanych odpadów jest na etapie planu niemożliwy do zdiagnozowania, gdyż uzależniony będzie od rodzaju powstających inwestycji.

W projektowanym dokumencie nie wprowadzono zakazu realizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Niemniej jednak dopuszczenie realizacji takich inwestycji powiązane jest z proponowanymi przeznaczeniami terenów. W przypadku realizacji takich przedsięwzięć wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Podczas uzyskiwania decyzji przeprowadzona zostanie szczegółowa analiza wpływu na środowisko planowanej inwestycji, w tym kontekście gospodarowania odpadami.

Projekt planu właściwie reguluje gospodarkę odpadami w zakresie, jaki może stanowić przedmiot planu.

9. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Wyniki przeprowadzonych analiz i ocen wskazują, że zgodnie z Konwencją o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nie zachodzą powody do przeprowadzenia transgranicznej oceny oddziaływania na środowisko. Proponowany sposób zagospodarowania terenu oraz realizacja projektu planu nie prowadzi do powstania oddziaływań transgranicznych.



10. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ZAPOBIEGAJĄCYCH, OGRANICZAJĄCYCH LUB KOMPENSUJĄCYCH POTENCJALNE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Dokument poddany analizie, z nakazu ustawodawcy, zawiera zapisy dotyczące ochrony środowiska. W projekcie planu są zatem zawarte ustalenia, których celem jest nie tylko zrównoważony rozwój z poszanowaniem wartości przyrodniczych i krajobrazowych, ale także dążenie do poprawy jakości środowiska. Rozwiązania zapobiegające i ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko związane są przede wszystkim z ustaleniami z zakresu infrastruktury technicznej. Jednym z najważniejszych ustaleń z zakresu ochrony środowiska jest zdefiniowanie uciążliwości, przez które należy rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Ponadto plan wskazuje konieczność ograniczenia oddziaływania wszelkich uciążliwości (zdefiniowanych w planie) do granic działki budowlanej, na której są wytwarzane.

Na całym obszarze ustalono nakaz zamykania wszelkich uciążliwości w granicach działki budowlanej, na jakiej są wytwarzane przez inwestorów i do której inwestor posiada tytuł prawny oraz zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. W planie zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej).

Wyniki przeprowadzonych analiz i ocen wskazują na brak potrzeby proponowania dodatkowych lub alternatywnych rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko.

11. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Według ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zakres prognozy oddziaływania na środowisko obejmuje przedstawienie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu.

Projekt planu opracowano zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów. Najważniejsze decyzje z punktu widzenia ochrony środowiska zostały podjęte na etapie sporządzania Studium i plan nie może ich naruszać.

Z uwagi na powyższe nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań wskazanych w projekcie planu.

12. TRUDNOŚCI PRZY OPRACOWYWANIU PROGNOZY WYNIKAJĄCE Z CHARAKTERU DOKUMENTU PODLEGAJĄCEGO ZMIANIE

Podczas sporządzania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko nie napotkano poważniejszych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy, odnoszących się do przedstawionych kierunków oraz charakteru oddziaływań na środowisko realizacji projektu planu.

13. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Metodą analizy i oceny skutków realizacji postanowień planu jest m.in. ocena aktualności studiów i planów, sporządzana przez Wójta Gminy Czosnów, wynikająca z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu



przestrzennym. Ocenę aktualności studium i planów sporządza się co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady, a więc z tą samą częstotliwością konieczne jest przeprowadzenie analizy i oceny wpływów realizacji postanowień planu na środowisko przyrodnicze, kulturowe i ludzi.

Dodatkowym instrumentem analizy skutków realizacji projektowanego dokumentu jest monitoring środowiska prowadzony przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska. Organ ten wykonuje zadania wynikające z Państwowego Programu Monitoringu Środowiska. Raporty z oceny stanu i funkcjonowania środowiska wraz z informacjami na temat uciążliwości (hałas, odpady) są wymiernym odzwierciedleniem zmian zachodzących w gminie na skutek wprowadzonego dokumentu planistycznego. Monitoring Środowiska powinien obejmować badania jakości gleb, wód, powietrza oraz bioróżnorodności danego terenu. Cykliczność prowadzonych badań pomiarowych i publikacja raportów jest gwarancją stałego dopływu danych – nie tylko na temat zmieniającej się jakości środowiska naturalnego, ale i spełnienia zapisów planu w odniesieniu do gospodarki odpadami, wprowadzanej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

14. STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z ustawą w prognozie dokonano oceny oddziaływań na środowisko, które mogą powstać w wyniku dalszego procedowania i realizacji projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dobrzyń oraz części miejscowości Czosnów w gminie Czosnów.

Stan istniejący środowiska został scharakteryzowany poprzez opis następujących elementów: budowa geologiczna, ukształtowanie terenu, gleby, złoża kopalin oraz obszary i tereny górnicze, wody powierzchniowe i wody podziemne, klimat, powietrze, pokrycie i użytkowanie terenu, faunę i florę oraz krajobraz. Omówiono istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska, a także problemy ochrony środowiska.

W prognozie dokonano analizy wieloczynnikowej wpływu ustaleń projektowanego planu na środowisko z uwzględnieniem następujących: warunki życia i zdrowie ludzi, bioróżnorodność, fauna i flora, obszary objęte formami ochrony przyrody, powierzchnia ziemi i gleby, środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i wody podziemne, powietrze klimat i adaptacja do zmian klimatu, zabytki i dobra materialne, krajobraz, klimat akustyczny, promieniowanie elektromagnetyczne, gospodarowanie odpadami oraz stan bezpieczeństwa w tym ryzyko wystąpienia poważnych awarii.

Sporządzanie nowego planu miejscowego wynika z potrzeb rozwojowych zgłaszanych przez inwestorów.

W prognozie znalazły się również podstawowe informacje na temat: zakresu powierzchniowego i przedmiotowego prognozy, metodyki, materiałów wejściowych, celów ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym z punktu widzenia niniejszego opracowania oraz sposobów, w jakich zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu, propozycji dotyczących przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu, możliwego oddziaływania na środowisko oraz potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku zaprzestania procedowania i braku realizacji postanowień projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



15. OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEGO ZESPOŁEM

Otrębusy 15 kwietnia 2026 r.

OŚWIADCZENIE AUTORA

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f oraz art. 74a ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

oświadczam, że posiadam uprawnienia do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 74a ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Jednocześnie oświadczam, że jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....
podpis autora