

# PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

## DO PROJEKTU

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Nowe  
Grochale gmina Leoncin

## GMINA LEONCIN



Opracowanie:

mgr inż. arch. Piotr Sudra

inż. arch. Jacek Wiśniewski

mgr Paweł Sudra

**AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
PIOTR SUDRA**

2015

## SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE.....	4
1.1 Przedmiot i zakres prognozy.....	4
1.2 Materiały wyjściowe.....	5
2. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	5
3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM, Z UWZGLĘDNIENIEM OBSZARÓW OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM.....	11
4. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PLANU.....	13
5. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY ORAZ PRZEPISÓW ODREBNYCH.....	14
6. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU KRAJOWYM I MIĘDZYNARODOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA OPRACOWYWANEGO PLANU.....	15
7. OCENA PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ NA POSZCZEGÓLNE KOMPONENTY ŚRODOWISKA, WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU.....	16
7.1 Przekształcenie terenu, gruntów i pokrywy glebowej.....	16
7.2 Jakość wód i bilans wodny.....	18
7.3 Wpływ gospodarki odpadami na warunki gruntowe i wodne.....	21
7.4 Warunki klimatyczne, jakość powietrza i warunki akustyczne.....	22
7.5 Flora, fauna i grzyby.....	23
7.6 Różnorodność biologiczna.....	25

7.7	Walory krajobrazowe.....	25
7.8	Zasoby naturalne.....	26
7.9	Zabytki i dobra kultury materialnej.....	26
7.10	Zdrowie i życie ludzi.....	27
8.	INFORMACJE O MOŻLIWYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO W OBRĘBIE OBSZARÓW NATURY 2000.....	27
9.	INFORMACJE O MOŻLIWYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO W OBRĘBIE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU.....	28
10.	INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.....	28
11.	ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZENIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PLANU.....	28
12.	ALTERNATYWNE ROZWIĄZANIA DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PLANIE, MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZENIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO.....	29
13.	PROPONOWANE METODY I CZĘSTOTLIWOŚĆ ANALIZ SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU.....	29

Zał. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Zał. Rysunek prognozy oddziaływań na środowisko.

## 1. WPROWADZENIE

### 1.1 PRZEDMIOT I ZAKRES PROGNOZY

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w związku z Uchwałą Rady Gminy Leoncin nr LXII/315/14 z dnia 19 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Grochale gmina Leoncin oraz Uchwałą nr LXVII/338/14 z dnia 8 lipca 2014 Rady Gminy Leoncin w sprawie zmiany uchwały nr LXII/315/14 z dnia 19 marca 2014 Rady Gminy Leoncin w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Grochale gmina Leoncin. „Prognoza” jest realizacją obowiązku określonego w art. 51. Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227; tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.).

Projekt „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Nowe Grochale gmina Leoncin”, dla którego sporządzona została niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko obejmuje cały obszar sołectwa Nowe Grochale.

Prognoza uwzględnia wymogi wynikające z obecnie obowiązujących uregulowań prawnych, do których należą w szczególności:

- ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587)
- ustawa z dn. 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.)
- ustawa z dn. 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1232, z późn. zm.)
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031)
- rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397, z późn. zm.)
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 112)
- ustawa z dn. 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1399, z późn. zm.)
- ustawa z dn. 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21, z późn. zm.)
- ustawa z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 627, z późn. zm.)

- ustawa z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1205, z późn. zm.)
- ustawa z dn. 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. Z 2012 r., poz. 145).

## 1.2 MATERIAŁY WYJŚCIOWE

### 1.3

1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leoncin, uchwalone Uchwałą Rady Gminy Leoncin nr XLVIII/232/23 z dnia 17 kwietnia 2013 r.
2. Prognoza oddziaływania na środowisko do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leoncin
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowe Grochale, gmina Leoncin, zatwierdzony uchwałą Nr XX/43/2004 Rady Gminy Leoncin z dnia 18 sierpnia 2004 roku z późn. zm. (*plan dotychczas obowiązujący*)
4. Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Nowe Grochale gmina Leoncin
5. Wnioski instytucji do Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Nowe Grochale gmina Leoncin, złożone w związku z zawiadomieniem o przystąpieniu do opracowania
6. Opracowanie ekofizjograficzne do Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Nowe Grochale gmina Leoncin
7. Wizje lokalne na terenie opracowania.

## 2. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Nowe Grochale gmina Leoncin wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Plan ustala lokalizacje w przeważającej części obszaru funkcji mieszkaniowych. Są to tereny oznaczone na rysunku Planu symbolami:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/UTL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej
- MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej usług nieuciążliwych

Plan ustala ponadto przeznaczenie terenów:

- UAG – tereny zabudowy usług i aktywności gospodarczej;
- Uo – tereny zabudowy usług oświaty;
- R – tereny rolnicze upraw rolnych;
- R<sub>KPN</sub> – tereny rolnicze upraw rolnych w granicach kompleksu głównego KPN;
- Rz – tereny rolnicze zieleni śródpolnej, łąk i pastwisk;
- ZN<sub>ZZ</sub> – tereny zieleni, objęte formami ochrony przyrody, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

- ZN<sub>KPN</sub> – tereny zieleni, objęte formami ochrony przyrody, w granicach kompleksu głównego KPN;
- ZP – tereny zieleni towarzyszącej zabudowie;
- ZL – tereny leśne i o charakterze leśnym;
- ZL<sub>KPN</sub> – tereny leśne i o charakterze leśnym, w granicach kompleksu głównego KPN;
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- WS<sub>D</sub> – tereny urządzeń melioracji wodnych podstawowych – Doprowadzalnik I
- WP – teren urządzeń melioracji wodnych podstawowych – wał przeciwpowodziowy;
- KDW – tereny dróg niepublicznych wewnętrznych;
- KDG, KDL, KDZ, KDD – tereny dróg publicznych.

Opracowanie jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leoncin.

Opracowany projekt Planu wnosi ustalenia dla całości terenu objętego Planem, w tym ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, intensywności zagospodarowania terenu, gabarytów, formy i charakteru zabudowy, zasad realizacji ogrodzeń, lokalizacji reklam i obiektów małej architektury, a także ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, innych zagadnień.

W zakresie sposobu zagospodarowania terenu Plan ustala wymagania dotyczące:

1. minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek
2. maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy maksymalnej powierzchni zabudowy
3. udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
4. maksymalnej wysokości zabudowy
5. spadku dachów
6. gabarytów obiektów
7. uciążliwości obiektów

Wymienione wyżej wymagania są określone jednoznacznie w odniesieniu do terenów o tym samym przeznaczeniu wskazanym w Planie. Ustalenia, związane z nimi wskaźniki i parametry, odnoszą się do terenu działki budowlanej, z wyjątkiem przypadków określonych w ustaleniach szczegółowych.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, Plan ustala, że obiekty małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowe obiekty usługowo-handlowe, urządzeń technicznych i zieleni powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania oraz nieobniżający estetyki przestrzeni publicznej. Ponadto Plan ustala w sposób szczegółowy zasady lokalizacji reklam.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Nowe Grochale gmina Leoncin wprowadza szereg ustaleń mających wpływ na środowisko przyrodnicze. Ustalenia te zostały wymienione poniżej.

Plan ustala zakaz zabudowy budynkami na terenach o przeznaczeniu wskazanym jako tereny zieleni śródpolnej, łąk i pastwisk, tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, tereny leśne i o charakterze leśnym, a także na wszystkich terenach położonych w granicach kompleksu głównego Kampinoskiego Parku Narodowego oraz na terenach objętych formami ochrony przyrody, które położone są w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Wyjątki od zakazu zabudowy zostały wskazane ustaleniami szczegółowymi w Planie, na przykład na terenach KPN możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń służących celom KPN, a na niektórych terenach zieleni towarzyszącej zabudowie dopuszcza się lokalizację obiektów dozoru (portierni).

Plan ustala zakaz realizacji na obszarze Planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustala również zakaz realizacji przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Plan zakazuje lokalizowania obiektów i urządzeń o uciążliwości ponadnormatywnej, w szczególności, których uciążliwość ponadnormatywnie przekracza granice ich lokalizacji. Uciążliwość planowanych oraz istniejących obiektów winna nie przekraczać na terenie standardów określonych przepisami odrębnymi i szczególnymi dla inwestycji zgodnych z przyjętym w Planie przeznaczeniem terenu.

W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody Plan ustala:

1. Zadanie nadrzędne na obszarze planu: ochronę walorów środowiskowych obszaru, w szczególności jego walorów krajobrazowych i środowiskowych oraz naturalności i ekstensywności zagospodarowania.
2. Dla obszarów objętych formami ochrony środowiska i przyrody: nadrzędność obowiązujących prawomocnych dokumentów regulujących sposób zagospodarowania i funkcjonowania w tych obszarach.
3. Ochronę terenów leśnych na obszarze Planu.
4. W zakresie istniejącego drzewostanu nieleśnego:
  - a) bezwzględną potrzebę zachowania istniejącego wartościowego drzewostanu,
  - b) celowość wykorzystania naturalnego zadrzewienia, samosiejek będących wynikiem sukcesji leśnej na tereny nieuprawiane, w urządzeniu nowych terenów,
  - c) dopuszczalność ewentualnej likwidacji zadrzewień – samosiejek na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne.
5. Niezbędną do zachowania minimalną powierzchnię biologicznie czynną terenu, wskazaną w ustaleniach szczegółowych, dla terenów przeznaczonych pod realizację inwestycji kubaturowych

6. Ochronę, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi, istniejących na obszarze Planu cieków wodnych płynących (rzeka Wisła i Kanał Kromnowski), urządzeń melioracji wodnych podstawowych (odcinek wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły i Doprowadzalnik „I”), urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (odcinki rowów) oraz urządzeń drenarskich objętych i nieobjętych ewidencją Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

W odniesieniu do w/w wód i urządzeń należy stosować przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (tekst jedn. Dz.U. Z 2012 r. poz. 145 ze zm.).

7. Szczegółowe wskazania dla cieków wodnych i urządzeń melioracji wodnej, związane z zabezpieczeniem sprawności ich funkcjonowania, wymaganymi odległościami dla zabudowy i ogrodzeń, trybem prowadzenia przebudowy i zmian stanu istniejącego rowów i urządzeń, zakazem lokalizacji obiektów o uciążliwości ponadnormatywnej.
8. Ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami.
9. Rodzaje terenów podlegających ochronie środowiska, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach odrębnych:
  - a) tereny oznaczone symbolami MN oraz MN/UTL – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) tereny oznaczone symbolami Uo – jako tereny pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) tereny oznaczone symbolami MN/U – jako tereny na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - d) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, obowiązują na nich natomiast, w zależności od objęcia formą ochrony środowiska i przyrody prawomocne dokumenty regulujące sposób funkcjonowania, w tym zagadnień dopuszczalnego poziomu hałasu, w tych obszarach.

Plan nie narusza ponadto funkcji rolniczych na terenach gleb chronionych kl. III i wyższych klas, zachowując na tych obszarach przeznaczenie rolnicze terenu, a tym samym chroniąc je przed zmianą sposobu użytkowania.

W zakresie ochrony wartości krajobrazowych, związanych z ładem przestrzennym, Plan przyjmuje kilka podstawowych zasad:

- ochronę obszarów wartościowych przyrodniczo, krajobrazowo oraz przestrzennie w szczególności terenów doliny Wisły oraz Kampinoskiego Parku Narodowego,
- wprowadzenie zróżnicowanego, pod względem charakteru programowego oraz stopnia intensywności zagospodarowania, przeznaczenia funkcjonalnego terenów, z przyjętą zasadą, że tereny bardziej intensywnie zagospodarowane mieszkaniowo, pełniące funkcje usługowe oraz aktywności gospodarczej lokowane są w oddaleniu od doliny Wisły oraz terenów KPN,



- ochronę wszelkich przyrodniczo i krajobrazowo istotnych elementów zagospodarowania obszaru, naturalnych dolin cieków wodnych oraz terenów podmokłych, terenów leśnych oraz zespołów zadrzewień w tym zadrzewień śródpolnych z nakazem ochrony oraz z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z ich występowania.
- rozproszony charakter zabudowy, wtopiony w zieleni towarzyszącą kształtowaną z udziałem zieleni wysokiej (z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod usługi i aktywność gospodarczą (UAG)).

W zakresie zasad budowy, modernizacji, rozbudowy infrastruktury technicznej, mających wpływ na środowisko, Plan wprowadza szereg ustaleń wymienionych poniżej:

- Zaopatrzenie w wodę:
  - ustala się w oparciu o wodociąg komunalny we wsi Nowe Grochale, rozbudowywany w miarę potrzeb z wykorzystaniem ujęcia wody w Wincentówku oraz ewentualnych nowych ujęć wody na terenie Gminy Leoncin,
  - dla noworealizowanej zabudowy do czasu realizacji wodociągu komunalnego oraz dla istniejącej zabudowy dopuszcza się wykorzystanie ujęć indywidualnych i ujęć zbiorowych,
  - ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zespołowych sieci wodociągowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych.
- Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych:
  - ustala się, że cały obszar Planu winien być docelowo objęty gminnym systemem kanalizacji sanitarnej,
  - odbiornikami ścieków do czasu realizacji systemu kanalizacji gminnej dla rejonu powinny być szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, opróżniane okresowo przez wyspecjalizowane firmy zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy,
  - realizację przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszcza się pod warunkiem, że nie ogranicza ona możliwości zagospodarowania terenów w sposób zgodny z ustaleniami Planu, w tym również realizacji indywidualnych i zespołowych ujęć wody,
  - ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i gruntu.
- Odprowadzanie wód opadowych:
  - ustala się, że odbiornikiem wód opadowych na obszarze Planu będzie przede wszystkim teren własnych lokalizacji oraz położone w obszarze Planu ciek wodne i rowy melioracyjne,
  - ustala się, że odprowadzenie wód opadowych powinno być prowadzone w dopuszczalny prawem sposób z zachowaniem przepisów odrębnych oraz wymaganych procedur formalno-prawnych, dotyczących wprowadzania ich do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg, w tym również rowów przydrożnych, przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych (w tym rowów melioracyjnych) przed zanieczyszczeniem,
  - ustala się, że wody opadowe z terenów usługowych, parkingów i placów postojowych (manewrowych) pojazdów i innych terenów wywołujących ich zanieczyszczenia

- winy być podczyszczone z zawieszin i substancji ropopochodnych oraz innych zanieczyszczeń do stanu wymaganego przepisami odrębnymi w granicach własnych lokalizacji.
- dopuszcza się stosowanie zbiorników retencyjnych dla celów odparowania wód opadowych.
  - Zaopatrzenie w ciepło:
    - ustala się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło: gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub energia odnawialna, ewentualnie inne źródła energii, przy zastosowaniu systemów nie powodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska.
  - Zaopatrzenie w gaz:
    - ustala się, że obszar Planu winien być docelowo objęty zaopatrzeniem w gaz systemem przewodowym w oparciu o budowę układu sieci i obiektów zaopatrzenia w gaz na podstawie szczegółowych warunków wydawanych przez zarządcę sieci gazowej,
    - dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny ze zbiorników indywidualnych z zachowaniem przepisów szczególnych.
  - Usuwanie odpadów stałych:
    - ustala się postępowanie z odpadami stałymi w sposób wynikający z przepisów odrębnych i stosownych przepisów gminnych o utrzymaniu porządku i czystości w gminie,
    - postępowanie z ewentualnymi odpadami niebezpiecznymi winno być zgodne z przepisami odrębnymi.

W zakresie ustaleń szczegółowych istotne znaczenie dla środowiska ma określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów. Powierzchnia biologicznie definiowana jest jako: „wyrażona w procentach część działki z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodą powierzchniową na tym terenie”. (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. nr 75, poz. 690 z późn. zm.)

Plan określa powierzchnię biologicznie czynną dla poszczególnych obszarów w sposób następujący:

- dla terenów MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną 70% działki budowlanej
- MN/UTL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej, ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla części terenów 80% działki budowlanej, dla części terenów 70% działki budowlanej, uwzględniając ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej usług nieuciążliwych, ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40% działki budowlanej

- UAG – tereny zabudowy usług i aktywności gospodarczej, ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25% działki budowlanej
- Uo – tereny zabudowy usług oświaty, ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60% działki budowlanej.

Dla terenów, w których zieleń urządzona lub naturalna towarzysząca zabudowie (ZP) stanowi część działek ewidencyjnych przeznaczonych w Planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę letniskową oraz zabudowę usługową usług nieuciążliwych (tereny MN, MN/UTL, MN/U), Plan dopuszcza wspólne bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy w ramach powierzchni działki budowlanej.

### 3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM, Z UWZGLĘDNIENIEM OBSZARÓW OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

Obszar objęty Planem zlokalizowany jest w północno-wschodniej części gminy Leoncin i obejmuje obszar sołectwa Nowe Grochale. Jest to fragment Kotliny Warszawskiej. Głównymi jednostkami geomorfologicznymi, w obrębie których leży obszar są:

- dolina rzeki Wisły, obejmująca dwa tarasy:
  - taras niższy zalewowy, zwany korytowym, wysoki na 1,0 do 1,2 m nad średni stan wody w Wiśle, ciągnie się wąskim pasem wzdłuż brzegu rzeki. Od tarasu wyższego oddziela go wał przeciwpowodziowy. Jednak w północno-zachodniej części obszaru, przy granicy z sołectwem Głusk, gdzie taras korytowy (zalewowy) staje się coraz szerszy, wał przecina go, pozostawiając fragment tarasu odcięty od rzeki. Na tym obszarze, położonym pod krawędzią tarasu wyższego, w obniżeniach często występują wypełnione wodą (do ok. 1-2 m) lub zarośnięte i zatorfione starorzecza, a lokalnie, w czasie wyższych stanów wody tworzą się podtopienia w wyniku występowania wód opadowych i podsiąkowych, nie jest on jednak bezpośrednio zalewany wodami rzeki Wisły – chroni go wał przeciwpowodziowy.
  - taras wyższy, zwany łąkowym, wzniesiony jest 2,0 - 3,5 m nad średni wodostan. Taras łąkowy jest oddzielony od korytowego słabo widoczną w terenie, naturalną pochyłą powierzchnią krawędzi oraz, poza w/w fragmentem obszaru, wałem przeciwpowodziowym.
- taras nadzalewowy, zwany wydмовym lub kampsinoskim, wysoki 6-8 m nad średni stan wody w Wiśle, to piaszczysta powierzchnia, urozmaicona wydmami (pola piasków eolicznych) oraz podmokłymi obniżeniami, często zatorzonymi. W obrębie sołectwa Nowe Grochale znajduje się fragment tarasu nadzalewowego z polem piasków przewianych.

Zagospodarowanie terenu międzywała Wisły (taras korytowy – część ograniczona wałem) stanowią częściowo tereny prywatne użytkowane rolniczo, jako łąki i pastwiska, a częściowo – w obrębie rezerwatu „Wikliny Wiślane” – zieleń naturalna: zarośla i zadrzewienia łąkowe, szuwały. Zagospodarowanie i użytkowanie tego terenu należy prowadzić w uzgodnieniu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej. Do granicy wału jest tu wyznaczony obszar w

zasięgu szczególnego zagrożenia powodzią (Q – 1%). Fragment tarasu korytowego odcięty wałem od rzeki jest zagospodarowany częściowo jako pola uprawne, częściowo jako łąki i pastwiska.

Na obszarze tarasu wyższego dominują tereny otwarte o charakterze rolnym – głównie pola uprawne, obecnie w znacznym stopniu odłogowane, nieuprawiane, podlegające częściowo naturalnej sukcesji wtórnej. Krajobraz wzbogacają niewielkie powierzchnie łąk i pastwisk w ciągach lokalnych obniżzeń, niewielkie fragmenty terenów leśnych, dolinka cieków wodnych (Kanał Kromnowski), zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, zespoły zieleni półnaturalnej. Na tym terenie występują również obszary zainwestowane zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i letniskową sołectwa Nowe Grochale. Taras stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, chroniony obecnie przez wał przeciwpowodziowy.

Obszar tarasu nadzalewowego pokrywa odznaczający się wyjątkową różnorodnością biologiczną ekosystem leśny ze strefami sukcesji leśnej i zespołami zieleni półnaturalnej, wchodzący w skład Kampinoskiego Parku Narodowego (kompleks główny). Na terenie objętym Planem jest to południowo-wschodni fragment obszaru. Taras stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, chroniony obecnie przez wał przeciwpowodziowy.

Na obszarze Planu występują niewielkie płaty gleby chronionych III klasy na terenie tarasu zalewowego (korytowego), a więc na terenie szczególnego zagrożenia powodzią, poza obszarem wyznaczonym pod zabudowę. Są to mady wykształcone na gruntach aluwialnych o różnych frakcjach, z licznymi wkładkami organicznymi. W obrębie międzywala występują również gleby glejowe i mady glejowe. W lokalnych obniżeniach terenu i w dolinach cieków na tarasie wyższym łąkowym występują czarne ziemie gleby murszowe i torfowe. Obszar tarasu wyższego zajmują gleby klasy IV i niższych klas, na gruntach aluwialnych, głównie na piaskach różnoziarnistych z przewarstwieniami osadów pylastych, w północnej części z większym udziałem utworów pylastych i ilastych. Na tarasie nadzalewowym występują głównie grunty drobnoziarniste (pola piasków przewianych),. Są to gleby klas V VI, o lekkim i bardzo lekkim składzie mechanicznym, wadliwych stosunkach wodno-powietrznych, małej zasobności w składniki pokarmowe. Grunty te są, poza niewielkimi fragmentami nieużytkowane rolniczo, pokryte przez kompleks leśny KPN.

W części południowej obszar objęty Planem obejmuje fragment dolinki cieków wodnych o przebiegu równoległym do doliny rzeki Wisły (Kanał Kromnowski). W centralnej części obszaru przebiega z północy na południe „Doprowadzalnik I”. Jest to urządzenie melioracji wodnych podstawowych. Ponadto występują odcinki rowów melioracyjnych, które spełniają różne funkcje: odprowadzania wody do Kanału Kromnowskiego, do „Doprowadzalnika I”, rowów przydrożnych. Według WIOŚ (2009 rok) wody Kanału Kromnowskiego zaliczane są zarówno pod względem biologicznym, jak i fizykochemicznym, do II klasy jakości wód.

Na obszarze objętym Planem głębokość zalegania wód gruntowych wynosi:

- 0-1 m p.p.t. w obrębie tarasu niższego zalewowego (korytowego) oraz w lokalnych obniżeniach i dolinkach cieków na tarasie wyższym.

- 1-3 m p.p.t. w obrębie tarasu wyższego (łąkowego) oraz częściowo w obrębie tarasu nadzalewowego
- ponad 3 m p.p.t. na większej części tarasu nadzalewowego (pd.-wsch. część obszaru).

Generalnie parametry hydrogeologiczne głównego poziomu użytkowego występującego we fluwioglacjalnych, aluwialnych i eolicznych utworach piaszczystych są dobre, przy jednocześnie korzystnych warunkach zasilania warstwy wodonośnej.

Analizy wód pobranych z płytkich studni kopanych wskazują na złą jakość wód przy powierzchniowych piętra czwartorzędowego (przekroczenia norm dla azotanów, siarczanów, żelaza i manganu). Stopień zagrożenia jakości wód podziemnych jest średni. Główny użytkowy poziom wodonośny występuje płytko i jest całkowicie pozbawiony izolacji. Jednak nie wiele jest znaczących ognisk zanieczyszczeń. Źródłem zanieczyszczeń są głównie nieszczelne szamba w gospodarstwach domowych oraz stosowanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w rolnictwie.

Podstawowymi źródłami emisji zanieczyszczeń atmosferycznych są procesy grzewcze (spalanie węgla, koksu i oleju opałowego) i komunikacja samochodowa. Na obszarze sołectwa Nowe Grochale nie występują obiekty punktowe emitujące ponadnormatywne ilości zanieczyszczeń powietrza. Droga wojewódzka nr 575 oraz droga powiatowa nr 2401W nie stanowią obiektów liniowych o znaczącym uciążliwym oddziaływaniu emisjami zanieczyszczeń atmosferycznych, ze względu na niewielki ruch samochodowy.

Źródłem hałasu na terenie gminy jest przede wszystkim transport, również w ograniczonym zakresie ze względu na niewielki ruch pojazdów. Nie występują źródła punktowe o wysokiej emisji hałasu, w rejonie których dochodziłoby do przekraczania dopuszczalnych norm.

#### 4. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PLANU

W przypadku braku realizacji Nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego sołectwa Nowe Grochale gmina Leoncin, zgodnego z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leoncin, inwestycje będą realizowane na większości obszaru w oparciu o dotychczas obowiązujący Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowe Grochale, gmina Leoncin (uchwalony w 2004 roku), a w części południowo-wschodniej obszaru (nieobjętej dotychczas planem) w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Uniemożliwi to realizację inwestycji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) z zabudową letniskową (MN/UTL) oraz zabudowy usług i aktywności gospodarczej (UAG) w zakresie, w jakim przewidziano to w nowo opracowanym planie. Dotychczas obowiązujący plan utrzymuje na znacznych obszarach funkcję rolniczą, co nie wpływa jednak znacząco pozytywnie na stan środowiska, gdyż nie odznacza się ono wysoką wartością i różnorodnością biologiczną, jest znacznie przekształcone. Co więcej, realizacja nowego Planu może przyczynić się do wzbogacenia walorów środowiska, m.in. ze względu na wymóg uwzględnienia wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach (z

wyjątkiem terenów UAG). Brak realizacji Planu ograniczy też zamierzenia związane z ukształtowaniem nowego lokalnego układu komunikacyjnego (sieć dróg dojazdowych). Przewiduje się natomiast, że brak realizacji Planu w jego południowo-wschodniej części (z wyjątkiem kompleksu głównego KPN) przyczyni się do powstania chaosu przestrzennego oraz fragmentacji krajobrazu na tym stosunkowo niewielkim obszarze, z uwagi na arbitralne wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Inne możliwe oddziaływanie na tym obszarze w przypadku braku planu to występowanie sukcesji wtórnej zieleni półnaturalnej oraz sukcesji leśnej, wynikających z sąsiedztwa obszaru leśnego KPN. Sukcesja roślinności może być jednak hamowana poprzez jej trzebienie przez właścicieli terenów, pilnujących, aby te tereny nie zostały przekwalifikowane na tereny leśne. W przypadku braku nadzoru właścicielskiego należy się liczyć z możliwością zaśmiecania poszczególnych obszarów.

Brak aktualnego planu, zgodnego z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leoncin (sytuacja jaka ma dotychczas miejsce) oraz realizacja inwestycji w oparciu o zdezaktualizowany plan, a także (na części terenu) w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, spowoduje rozwój zabudowy niezgodny z obowiązującymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego oraz bez uwzględnienia szeregu proekologicznych parametrów i ograniczeń, regulujących zasady zainwestowania na obszarze Planu.

## 5. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY ORAZ PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na terenie objętym opracowanym projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego występują obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W Planie zwrócono szczególną uwagę na zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie w/w ustawy oraz odrębnych przepisów. Do terenów tych należą:

- Kampinoski Park Narodowy,
- otulina Kampinoskiego Parku Narodowego,
- obszary Natura 2000:
  - „Puszcza Kampinoska” (PLC 140001) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) oraz Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk (SOO),
  - „Dolina Środkowej Wisły” (PLB 140004) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO),
  - „Kampinoska Dolina Wisły” (PLH 140029) Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk (SOO),
- rezerwat przyrody „Wikliny Wiślane”,
- obszar ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Wymienione obszary obejmują różne powierzchnie, swymi zasięgami pokrywając w sumie cały obszar Planu. Granice obszarów zostały określone na rysunku Planu. Sposób zagospodarowania tych obszarów został określony w ustaleniach szczegółowych Planu dla

poszczególnych terenów oraz wynika z prawomocnych dokumentów regulujących zasady funkcjonowania tych obszarów (np. plany ochrony, plany zadań ochronnych). W związku z powyższym ustalenia Planu gwarantują ich ochronę w wymaganym prawnie zakresie.

Wśród istotnych problemów ochrony środowiska dotyczących obszarów podlegających ochronie jest zachowanie powiązań ekologicznych doliny Wisły (na której terenie istnieją obszary Natura 2000 oraz rezerwat przyrody) z głównym kompleksem leśnym KPN. Powiązania te ma zapewnić rejonizacja lokalizacji programów o wyższym stopniu uciążliwości (zabudowa mieszkaniowa z usługami MN/U oraz tereny usług aktywności gospodarczej UAG) w sposób nie przecinający głównych powiązań doliny Wisły z KPN. Powiązania ekologiczne będą zapewnione zgodnie z Planem poprzez wyznaczenie terenów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-leśniczarskiej ze znacznym udziałem powierzchni biologicznie czynnych (70-80%) w strefie powiązań między doliną Wisły a KPN.

Ochrona obszaru KPN przed negatywnymi skutkami urbanizacji obszaru Planu będzie realizowana również poprzez odsunięcie terenów inwestycyjnych od granic KPN oraz przyjęcie w obszarach przyległych do KPN, na terenach gdzie jest to możliwe, strefy buforowej (ekotonowej). Dla terenów zainwestowanych, czy też przesądzonych do zainwestowania w wyniku ustaleń obowiązującego dotychczas planu z 2004 roku, ochrona obszaru KPN przed negatywnymi oddziaływaniami będzie realizowana poprzez wprowadzenie większego normatywu powierzchni dla działek budowlanych oraz większej powierzchni ekologicznie czynnej, czy też sposobu realizacji ogrodzeń, zapewniających możliwość migracji fauny.

Na obszarze objętym Planem występują tereny lub obiekty podlegające ochronie: tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Obszar Planu położony jest częściowo w zasięgu szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Wisły – na północ od wału przeciwpowodziowego, a w pozostałej części – na południe od wału przeciwpowodziowego (oraz w obrębie samego wału) – jest obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Na obu tych obszarach obowiązują zasady zagospodarowania, zakazy i ograniczenia w szczególności wynikające z ustawy Prawo Wodne, Dział Va – ochrona przed powodzią. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Plan zabrania wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, określonych w przepisach odrębnych. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (międzywale Wisły) obowiązują równocześnie zasady zagospodarowania wynikające z objęcia ich ochroną w ramach przepisów o ochronie przyrody (Natura 2000, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, rezerwat przyrody „Wikliny Wiślane”). Występuje w związku z tym konflikt interesów ochrony przeciwpowodziowej z ochroną przyrody, który musi być rozwiązywany z zachowaniem konsensusu, w sposób zgodny z obowiązującymi trybami prawnymi.

## 6. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU KRAJOWYM, WSPÓLNOTOWYM I MIĘDZYNARODOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA OPRACOWANEGO PLANU

Z punktu widzenia opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują szczególnie wyróżnione cele ochrony środowiska wynikające z ustaleń podjętych na szczeblu krajowym, wspólnotowym bądź międzynarodowym. Wynikają one z objęcia całego obszaru Planu różnymi formami ochrony przyrody, które podlegają ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu krajowym). Najistotniejsze jest występowanie obszaru Kampinoskiego Parku Narodowego – kompleksu głównego, co implikuje obowiązywanie szczególnych zasad ochrony środowiska na tym obszarze. Wśród wyznaczonych form ochrony przyrody są również obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 – 2 obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) oraz 2 obszary specjalnej ochrony siedlisk (SOO) (cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu wspólnotowym i międzynarodowym). Granice obszarów OSO i SOO „Puszcza Kampinoska” pokrywają się w obrębie gminy, podobnie jak granice OSO „Dolina Środkowej Wisły” oraz SOO „Kampinoska Dolina Wisły”.

Celem ochrony środowiska istotnym z punktu widzenia opracowanego projektu Planu jest w szczególności ochrona wartości przyrodniczych, walorów krajobrazowych oraz różnorodności biologicznej doliny środkowej Wisły oraz kompleksu leśnego Puszczy Kampinoskiej. Szczegółowe cele ochrony oraz metody ich realizacji na obszarze Planu wynikają z prawomocnych dokumentów, które dotyczą ustanowionych form ochrony przyrody (np. plany ochrony, zadania ochronne).

Celem Planu jest zapewnienie ekstensywnej urbanizacji, przekształceń i ekorozwoju na całym pozostałym obszarze Planu z zachowaniem wartości przyrodniczych, kulturowych, oraz przestrzennych. Strefa przejściowa między doliną Wisły a Puszcza Kampinoską jest obszarem ekstensywnie zagospodarowanym rolniczo, o niewielkiej żyzności gleb, częściowo zainwestowanym. Część obszaru została przeznaczona do intensyfikacji zabudowy, a część ma służyć utrzymaniu istniejących powiązań przyrodniczych a nawet ich wzbogaceniu, poprzez wprowadzenie wysokiego udziału powierzchni ekologicznie czynnej na działkach zabudowanych oraz zieleni towarzyszącej. Na obszarze tym występują cele ochrony środowiska o niższym rygorze, związane z objęciem go otuliną KPN.

Sporządzanie prognozy oparte jest na analizie stanu istniejącego, zobowiązań prawnych, analizie ustaleń dokumentów hierarchicznie ważniejszych, mających wpływ na zagospodarowanie. Prognoza sporządzana jest zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leoncin.

## **7. OCENA PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ NA POSZCZEGÓLNE KOMPONENTY ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU**

### **7.1 PRZEKSZTAŁCENIA TERENU, GRUNTÓW I POKRYWY GLEBOWEJ**

Rzeźba analizowanego terenu ma charakter naturalny, z wyjątkami wymienionymi dalej. Teren jest generalnie płaski, spadki są niewielkie i równomierne. Najwyraźniej w terenie zaznacza się



granica tarasu nadzalewowego (wydmowego) w południowo-wschodniej części obszaru Planu. W tej części obszaru, pokrytej obszarami leśnymi, teren jest lekko sfalowany. Wysokości wynoszą od 69,5 m n.p.m. na tarasie zalewowym (międzywale) do 85,5 m n.p.m. w najwyższym punkcie położonym na tarasie wydmowym.

Elementy rzeźby terenu pochodzenia antropogenicznego to: wał przeciwpowodziowy, zrealizowany wzdłuż rzeki Wisły, nasypy pod drogi (na niektórych odcinkach dróg), rowy melioracyjne oraz sztuczne zbiorniki wód powierzchniowych – stawy. Sztucznymi elementami przekształcającymi rzeźbę na terenie Planu są również: Kanał Kromnowski oraz tzw. „Doprowadzalnik I” (kanał oskarpowany płytami betonowymi), przeprowadzony od wału wiślanego do Kanału Kromnowskiego.

Ustalenia Planu nie zakładają przekształceń rzeźby terenu. Oczywiście, przeznaczenie terenów obecnie otwartych pod zabudowę wywoła niewątpliwie pewne zmiany w ukształtowaniu terenu.

Na terenach niezainwestowanych, a przeznaczonych pod zabudowę, należy się spodziewać powstawania nasypów z gruntu wybranego pod fundamenty i piwnice nowych obiektów budowlanych oraz z wykopów pod urządzenia podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej. Zakłada się, że większość projektowanych obiektów będzie miała standardowe i płytkie posadowienie, czyli maksymalnie do głębokości 2,0 m p.p.t., w związku z czym przekształcenia rzeźby terenu związane z nowym zainwestowaniem będą bardzo niewielkie. W większości obszaru, ze względu na warunki gruntowo-wodne budynki będą bez podpiwniczenia lub tylko częściowo podpiwniczone.

Powierzchnia terenu może ulec nieznacznego podniesieniu w wyniku formowania nasypów z gruntów budowlanych. Przepuszczalnie znaczna część gruntu z wykopów budowlanych będzie zagospodarowywana przy ukształtowaniu terenów. Prace ziemne będą na ogół dotyczyć strefy przypowierzchniowej gruntu i nie będą miały trwałego wpływu na jego ogólną konfigurację. Na obszarach istniejącej zabudowy nie należy się spodziewać żadnych trwałych przekształceń konfiguracji terenu. Okresowo, podczas prac modernizacyjnych, remontowych, wprowadzania zabudowy uzupełniającej mogą się pojawić niewielkie nasypy lub wykopy.

Projektowane zagospodarowanie przewiduje docelowe ograniczenie rolniczej funkcji terenu, z wyjątkiem fragmentu terenu w północno-zachodniej części obszaru, położonego między drogą wojewódzką nr 575 a wałem przeciwpowodziowym oraz fragmentu terenu w południowej części obszaru Planu, na pograniczu z KPN. Do czasu realizacji docelowego przeznaczenia Plan dopuszcza na przeważającej części obszarów zachowanie funkcji rolniczej, która jednak ze względu na niskie klasy gleb i brak koniunktury dla rolnictwa nie będzie rozwijana. W części północnej, w dolinie Wisły, na tarasie zalewowym, który nie będzie podlegał zainwestowaniu występują płaty gleb chronionych kl. III (mady). Poza wymienionym obszarem na terenie Planu zdecydowanie przeważają gleby klas niższych - IV, V i VI. Plan nie narusza obszaru gleb chronionych i nie planuje jego przekształcenia na cele nierolnicze. Plan nie przewiduje również przekształcenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W związku z planowanym wykorzystaniem przeważającej części obszaru pod obszary ekstensywnej i rozproszonej zabudowy mieszkaniowej (również z zabudową letniskową) na działkach o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> (powyżej 2000 m<sup>2</sup> przy granicy z KPN), o dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej zostanie utrzymana przyrodniczo-czynna rola obszaru. Po wprowadzeniu zieleni towarzyszącej zabudowie zwiększy się różnorodność biologiczna. Nastąpi natomiast ograniczenie różnorodności biologicznej oraz przyrodniczo-czynnej roli obszaru w strefie usług i aktywności gospodarczej powierzchni (UAG), co wiąże się m.in. z pokryciem części terenu sztucznymi nawierzchniami.

W strefach przeznaczonych pod zieleni towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, po zakończeniu prac budowlanych profile glebowe zostaną odbudowane, a ich jakość (w wyniku nawożenia i zabiegów pielęgnacyjnych) zachowana lub nawet poprawiona.

Obowiązujące przepisy budowlane nakazują, niezależnie od rozpoznania przeprowadzonego w ramach analizy urbanistycznej dla Planu, przeprowadzenie przez inwestora badań warunków gruntowo-wodnych. (Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz.U. 2012 poz. 463).

## 7.2 JAKOŚĆ WÓD I BILANS WODNY

### Wody powierzchniowe

Głównym elementem układu wód powierzchniowych występującym na terenie objętym Planem jest rzeka Wisła. Północna granica obszaru Planu przebiega korytem rzeki. W obrębie międzywala doliny Wisły, znajdującego się w obszarach chronionych: OSO „Dolina Środkowej Wisły”, SOO „Kampinoska Dolina Wisły”, Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oraz obejmującego rezerwat przyrody „Wikliny Wiślane”, ewentualne zmiany w użytkowaniu i przekształcenia terenu winny uwzględniać wymogi wynikające z objęcia tych terenów obszarami ochrony prawnej w zakresie ochrony przyrody oraz wymagania z zakresu ochrony wód, w tym zabezpieczenia i regulacje przeciwpowodziowe, wynikające z Prawa Wodnego.

Z mniejszych cieków wyróżnia się Kanał Kromnowski, który przepływa przez gminę Leoncin, fragmentami przez obszar Planu. Kanał wypływa w gminie Czosnów i uchodzi do Bzury w gminie Brochów, mając na przeważającej długości przebieg równoległy do koryta Wisły. Kanał ten prowadzi również okresowo wodę z Wisły, dostarczoną poprzez „Doprowadzalnik 1”, ujętą za pomocą pompowni Grochale (poza obszarem Planu, w sołectwie Stare Grochale). Odwadnia on zarówno obszar tarasu wyższego doliny Wisły, jak również północny fragment pasa wydmowego.

Nie przewiduje się żadnej obligatoryjnej ingerencji ustaleniami Planu w stan istniejący cieków i ich linii brzegowej. Plan dopuszcza możliwość ich przebudowy, konserwacji oraz usprawnienia, wynikających z potrzeb gospodarki wodnej, z uwzględnieniem obowiązującego trybu prawnego oraz ograniczeń wynikających z położenia w otulinie KPN. Ustalenia Planu, przy ich przestrzeganiu zapewniają ochronę cieków i rowów zgodnie z przepisami odrębnymi i szczegółowymi.

Plan przewiduje, że wody deszczowe będą odprowadzane do gruntu oraz do istniejącego systemu cieków i rowów. Jakość odprowadzanych wód deszczowych regulują obowiązujące przepisy odrębny i szczególne. Dla niektórych obszarów wody deszczowe będą wymagały odprowadzania po podczyszczeniu do wymaganego stanu, w obrębie własnych lokalizacji. Dotyczy to w szczególności z terenów UAG (usług i aktywności gospodarczej), terenów usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz wszelkich innych terenów tego wymagających.

### Wody podziemne

Wpływ realizacji ustaleń Planu na wody podziemne wiązać się będzie na analizowanym terenie z ograniczeniem docelowo eksploatacji wód podziemnych z ujęć indywidualnych i zespołowych, jest to zatem wpływ pozytywny. Eksploatacja z w/w ujęć będzie miała miejsce do czasu objęcia całości terenu zaopatrzeniem w wodę z wodociągu komunalnego. Należy jednak zaznaczyć, że zwodociągowanie terenu nie wiąże się z obowiązkiem likwidacji istniejących studni i innych ujęć. W obszarze Planu nie zaznacza się występowanie leja depresyjnego wód podziemnych związanego z działalnością gospodarczą.

Wpływ realizacji ustaleń Planu na wody podziemne nie spowoduje istotnego ograniczenia infiltracji do gruntu wskutek utwardzenia powierzchni, ze względu na przewidziane wysokie udziały powierzchni ekologicznie czynnej na terenach inwestycyjnych oraz obowiązek zagospodarowania wód opadowych przez właścicieli terenów w ich obrębie. Część wód opadowych będzie nadal odprowadzanych do istniejącej sieci cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

Problem ograniczenia infiltracji dotyczy w zasadzie jedynie terenów aktywności gospodarczej (UAG), ze względu na mniejszy współczynnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu (25%). Należy się liczyć z ewentualnością zastosowania na terenach UAG zbiorników (basenów) retencji wód opadowych dla celów częściowego odparowania wód opadowych, co może w nieznacznym stopniu ograniczyć infiltrację. Większość wód będzie nadal odprowadzanych bezpośrednio do gruntu bądź do cieków i rowów melioracyjnych.

Potencjalne zagrożenia dla stanu czystości wód podziemnych na obszarze Planu mogą płynąć w przypadku nieprawidłowego prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej w obiektach zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz w obrębie strefy aktywności gospodarczej (tereny przemysłowo-usługowe). Wpływ na jakość wód podziemnych mogłyby mieć także zanieczyszczenia komunikacyjne związane z ruchem pojazdów i parkowaniem, w szczególności w przypadku odprowadzania wód opadowych z jezdni i parkingów do gruntu bez ich uprzedniego podczyszczenia poprzez lokalne urządzenia podczyszczające (osadniki). Jednak wymóg stosowania dla parkingów i placów manewrowych urządzeń podczyszczających oraz ograniczony ruch pojazdów na drogach, nawet na drodze wojewódzkiej nr 575, niweluje to zagrożenie. Ponadto ekstensywność planowanego zagospodarowania obszaru oraz inne wymogi stawiane Planem ograniczają to niebezpieczeństwo do minimum.

Ogólne zasady gospodarowania wodą i odprowadzania ścieków regulują przede wszystkim: ustawa *Prawo wodne* (tekst jednolity, Dz.U. rok 2012, nr 0, poz. 145) oraz ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków* (tekst jednolity, Dz. U. 2006, nr 123, poz. 858).

Plan wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych dla istniejącej i projektowanej zabudowy, w szczególności konieczność docelowego objęcia całego terenu systemem kanalizacji sanitarnej. Wprowadzenie gminnej infrastruktury wodno-ściekowej wyeliminuje szamba, które w częstych przypadkach, ze względu na nieszczelność, nie spełniają wymogów sanitarnych.

Plan ogranicza możliwość zanieczyszczenia gruntu i cieków wodami opadowymi z terenów komunikacyjnych, wprowadzając odpowiednie ustalenia. Ścieki deszczowe pochodzące z parkingów, placów manewrowych i postojowych, dróg zakładowych w obszarze UAG i MN/U będą odprowadzane do gruntu za pośrednictwem lokalnych urządzeń podczyszczających (osadników). Wody opadowe z terenów związanych z obsługą ruchu samochodowego, zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, mieszaninami tłuszczu i olejów silnikowych, innymi płynami eksploatacyjnymi winny zostać podczyszczone do stanu wymaganego przepisami odrębnymi i szczegółowymi w granicach terenów własnych.

Ustalenia Planu wykluczają lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na jakość wód podziemnych. Konieczne jest zapewnienie prawidłowej utylizacji odpadów niebezpiecznych – płynnych i stałych – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Tam gdzie to możliwe, a więc gdzie zachowana będzie powierzchnia biologicznie czynna umożliwiająca infiltrację wód opadowych, wody opadowe należy z dachów budynków odprowadzać bezpośrednio do gruntu. Wody opadowe pochodzące z dachów i terenów zielonych można traktować jako umownie czyste. Odprowadzanie wód do gruntu, o ile spełniają kryteria czystości, wpływa korzystnie na ustalanie się bilansu wodnego terenu. W odniesieniu do wszystkich terenów objętych Planem, w tym również obszaru aktywności gospodarczej (UAG), przy przestrzeganiu wynikającego z Planu obowiązku zagospodarowania wód opadowych w sposób gwarantujący ich czystość, odprowadzanie wód opadowych nie będzie miało negatywnego wpływu na jakość wód podziemnych.

Nadzwyczajne zagrożenia środowiska, wynikające z sytuacji awaryjnych, mogą spowodować istotne zanieczyszczenie wód gruntowych, przede wszystkim w strefie przypowierzchniowej, co jest jednak niezależne od ustaleń Planu. Jednakże na obszarze Planu wykluczona jest lokalizacja zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Pod wpływem działalności inwestycyjnej, wody gruntowe stosunkowo łatwo ulegają przekształceniom ilościowym, skutkującym zakłóceniami równowagi bilansu wodnego. W przypadku obszaru objętego Planem przewiduje się, że całkowity wpływ przewidywanych prac związanych z zagospodarowaniem terenu na obniżenie zwierciadła wód podziemnych będzie

znikomy, ze względu na typ i ekstensywność zagospodarowania oraz znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej.

### 7.3 WPŁYW GOSPODARKI ODPADAMI NA WARUNKI GRUNTOWE I WODNE

Nieprawidłowo zagospodarowane odpady mogą wpływać niekorzystnie na stan środowiska, w szczególności na pokrywą glebową, warunki wodne oraz walory krajobrazowe terenu. Na terenie objętym Planem źródłem odpadów będą: gospodarstwa domowe; obiekty usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej; gospodarstwa rolne, w tym z obiektami hodowlanymi; obiekty produkcyjne, usługowe, handlowe i magazynowo-składowe (strefa aktywności gospodarczej UAG), sektor budowlany (na etapie realizacji nowych obiektów).

Na terenie gminy Leoncin nie są zlokalizowane obiekty do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów komunalnych. Odpady komunalne stałe z terenu gminy wywożone są przez wyspecjalizowaną firmę poza obszar gminy, obecnie do Zakładu Zagospodarowania Opadów w Poświętnem (zakład mechaniczno-biologicznego przetwarzania opadów komunalnych, odpadów selektywnie zbieranych), zarządzanego przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Płońsku Sp. z o.o.

Rozwój gospodarczy obszaru, który pociągnie za sobą wzrost zamożności społeczeństwa skutkował będzie pewnymi zmianami w ilościach i strukturze wytwarzanych odpadów. Przewiduje się wzrost ilości powstających odpadów wielkogabarytowych i budowlanych. Odpady te zazwyczaj wymagają specjalnego transportu, rozbiórki i rozdrobnienia przed zdeponowaniem na składowisku.

Wraz z rozbudową strefy aktywności gospodarczej UAG, może zwiększyć się ilość wytwarzanych na terenie gminy odpadów niebezpiecznych, takich jak np. baterie i akumulatory; farby, tusze, kleje i szczeliwa; oleje mineralne i tłuszcze; urządzenia elektryczne i elektroniczne zawierające substancje niebezpieczne; rozpuszczalniki.

Strumień odpadów komunalnych zawiera w swoim składzie odpady organiczne. Uwzględniając specyfikę rolniczej gminy Leoncin można przyjąć, iż w odpadach z terenów wiejskich jest nie więcej niż 10 % substancji organicznych. Ze względu na możliwość gospodarczego wykorzystania odpadów organicznych, w trakcie wprowadzania selektywnej zbiórki odpadów, wyodrębniane powinny zostać ze strumienia odpadów komunalnych i gromadzone na wykonanych do tego celu kompostowniach.

Plan określa ogólne zasady związane z wywożeniem nieczystości stałych i odpadów poza obszar objęty Planem, zgodnie z przyjętymi na obszarze Gminy zasadami gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi. W ramach wykonanej prognozy wpływu ustaleń Planu na środowisko, należy przyjąć, że określone w Planie ustalenia związane z wywozem odpadów stałych będą przestrzegane, tak więc nie wystąpią, niekorzystne dla środowiska, skutki gospodarki odpadami.

## 7.4 WARUNKI KLIMATYCZNE, JAKOŚĆ POWIETRZA I WARUNKI AKUSTYCZNE

W konsekwencji zakładanego procesu urbanizacji omawianego terenu nastąpi przekształcenie warunków topoklimatycznych (klimatu lokalnego) terenów dotychczas otwartych (niezainwestowanych).

Na terenach wyłączonych z zainwestowania nie należy spodziewać się jakichkolwiek przekształceń klimatu lokalnego. Podobnie sytuacja przedstawia się z obszarami istniejącej zabudowy. Na pozostałych obszarach zmiana obecnego charakteru zagospodarowania terenów niezabudowanych wpłynie niewątpliwie modyfikująco na warunki klimatu lokalnego. Wprowadzenie nowej zabudowy będzie sprzyjać rozwojowi lokalnej wymiany pionowej i poziomej powietrza, szczególnie w nocy. Zmniejszy się również niebezpieczeństwo występowania przymrozków radiacyjnych. W miarę stopniowego pojawienia się i wzrostu roślinności przydomowej i urządzonej zieleni ozdobnej zoptymalizują się warunki wilgotnościowe i zmniejszy możliwość występowania niekorzystnych stanów przegrzania w lecie w obrębie obszarów niezabudowanych. Kierunek spodziewanych przekształceń topoklimatycznych wpłynie więc niewątpliwie korzystnie na jakość klimatu odczuwalnego.

Realizacja ustaleń Planu nie spowoduje wprowadzenia na omawianym terenie istotnych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza oraz źródeł hałasu. Plan nakazuje ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami.

W Planie ustalone zostały zasady ogrzewania budynków:

- podstawowym źródłem zaopatrzenia w ciepło winny być proekologiczne źródła energii takie jak: gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub źródła energii odnawialnej
- inne źródła energii mogą stanowić czynnik grzewczy przy zastosowaniu systemów nie powodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska.

W obrębie strefy usług i aktywności gospodarczej (UAG), o większej intensywności zabudowy wystąpią nieznaczne zmiany warunków klimatu lokalnego: mniejsze natężenie promieniowania całkowitego, wzrost średniej temperatury powietrza, ograniczenie występowania przymrozków, wzrost częstości inwersji temperatury powietrza, niższa wilgotność względna powietrza, większe zapylenie oraz większe stężenie zanieczyszczeń gazowych, mniejsza prędkość wiatru, deformacje pola prędkości wiatru i jego kierunku.

–

Plan wyklucza lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także obiektów i urządzeń o uciążliwości ponadnormatywnej, w tym również wykluczona jest lokalizacja urządzeń i przedsięwzięć powodujących wzrost poziomu zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) ponad obowiązujące prawem poziomy poza terenem działki, do której prowadzący usługi ma tytuł prawny.

Z powyższych ustaleń wynika, że nie ma zagrożenia przekroczenia dopuszczalnych norm ochrony powietrza, w wyniku emisji ze źródeł punktowych, również w sąsiedztwie strefy aktywności gospodarczej UAG.

Nie przewiduje się także znaczącego zwiększenia zanieczyszczeń powietrza wynikającego z sąsiedztwa ciągów komunikacyjnych. Projektowane drogi mieć będą charakter wybitnie lokalny i nie będą stanowić istotnego źródła zanieczyszczeń powietrza.

Plan wyklucza lokalizację na omawianym terenie obiektów i urządzeń o uciążliwości ponadnormatywnej, w tym usług powodujących wzrostu poziomu hałasu ponad obowiązujące prawem poziomy poza terenem działki, do której prowadzący usługi ma tytuł prawny. Biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu, jak również założenia projektu Planu, należy z dużym prawdopodobieństwem wykluczyć pojawienie się uciążliwych punktowych źródeł hałasu. Pogorszenie klimatu akustycznego w rejonie terenów aktywności gospodarczej (UAG) nie nastąpi w stopniu stanowiącym istotną uciążliwość dla przebywających w tym rejonie ludzi. Obszar UAG zostanie wygrodzony od północy i południa pasem zieleni izolacyjnej od obszarów zabudowy mieszkaniowej, co zapewni ochronę terenów sąsiadujących przed zanieczyszczeniami i hałasem, w tym hałasem związanym ze wzmożonym ruchem pojazdów (w tym samochodów dostawczych i ciężarowych).

Ustalenia Planu zapewniają, że w obszarze Planu nie mogą być przekroczone dopuszczalne limity poziomów hałasu ustalone dla poszczególnych rodzajów terenów w przepisach odrębnych, które wynikają w szczególności z obowiązującego rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014, poz. 112):

- dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych w Planie symbolami MN oraz MN/UTL,
- dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, oznaczonych w Planie symbolem Uo,
- dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, oznaczonych w Planie symbolem MN/U.

Dla całości obszaru Planu obowiązują ponadto przepisy ochrony akustycznej wynikające z regulacji dla obszarów objętych formami ochrony przyrody położonych w jego obrębie, które zapewniać mogą dodatkowe ograniczenia poziomów hałasu.

#### 7.5 FLORA, FAUNA I GRZYBY

W zagospodarowaniu centralnej części analizowanego terenu przeważają grunty orne, częściowo uprawiane, częściowo odłogowane. W strefie północnej, w szczególności w obrębie międzywala występują obszary łąk i pastwisk oraz, fragmentarycznie, grunty orne. Trwałe elementy naturalnej szaty roślinnej na obszarze Planu to:

- zespoły leśne, o klasyfikacji leśnej, w szczególności zwarty teren w południowo-wschodniej części obszaru, w obrębie kompleksu głównego KPN, a także niewielkie enklawy leśne w pozostałych częściach obszaru,

- obszary sukcesji leśnej nie posiadające klasyfikacji leśnej oraz charakterystyczne dla sukcesji leśnej posycie parterów leśnych w formie krzaków i zakrzaczeń, obejmujące tereny sąsiadujące z zespołem leśnym kompleksu głównego KPN, położone na południe od drogi powiatowej nr 2401W,
- zadrzewienia i zakrzaczenia przydrożne i śródpolne oraz zadrzewienia i zakrzaczenia lokalnych dolinek, obniżeń terenowych (m.in. wzdłuż Kanału Kromnowskiego),
- zadrzewienia i zakrzaczenia łąkowe, wikliny, szuwały – w dolinie Wisły: w obrębie rezerwatu „Wikliny Wiślane”.

Realizacja Planu nie spowoduje niekorzystnych przekształceń szaty roślinnej. Najcenniejsze tereny pod względem florystycznym tzn. Puszcza Kampinoska i Dolina Wisły (międzywale) są wyłączone z zainwestowania (poza ściśle regulowanymi celami związanymi z ochroną przyrody i gospodarką wodną). Na pozostałych obszarach przeznaczają się pod nowe zainwestowanie przede wszystkim tereny pól uprawnych, odłogi i nieużytki.

Ustalenia Planu zapewniają ochronę terenów leśnych oraz zespołów zadrzewień, w tym zadrzewień śródpolnych (których jest na obszarze Planu stosunkowo niewiele), z nakazem ochrony oraz uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z ich zagospodarowania. W strefach przeznaczonych pod nową zabudowę, powierzchnie biologicznie czynne zostaną zagospodarowane nową zielenią urządzoną.

Plan wskazuje na celowość wykorzystania naturalnego zadrzewienia, samosiejek będących wynikiem sukcesji leśnej na tereny nieuprawiane, w urządzeniu nowych terenów, dopuszczając jednocześnie ewentualną likwidację zadrzewień – samosiejek na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne. Można prognozować, że w wyniku realizacji Planu tereny zieleni będą w porównaniu ze stanem istniejącym wzbogacone i rozbudowane.

Plan przewiduje zachowanie wszystkich terenów klasyfikowanych jako leśne na obszarze Planu. W przypadku niedużych enklaw klasyfikowanych jako las (tereny ZL), znajdujących się w terenach zabudowy lub urbanizowanych, Plan przewidując ich zachowanie dopuszcza ich łączne bilansowanie jako powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek. Plan dopuszcza na terenach rolniczych, w obszarze kompleksu głównego Kampinoskiego Parku Narodowego oraz na jego pograniczu zalesienia terenów użytkowanych rolniczo.

Dolina Wisły (międzywale) i Puszcza Kampinoska to najcenniejsze po względem faunistycznym tereny na obszarze Planu, na tych terenach występują miejsca bytowania wielu gatunków zwierząt, w szczególności dolina Wisły jest obszarem łąkowym oraz korytarzem wędrówkowym awifauny, w tym chronionych ptaków wodnych wodno-błotnych (ostoja ptaków o międzynarodowym znaczeniu), a w Puszczy Kampinoskiej występują gatunki zwierząt typowe dla naturalnych ekosystemów leśnych. Oba wymienione obszary są wyłączone z zainwestowania (poza ściśle regulowanymi celami związanymi z ochroną przyrody i gospodarką wodną), a zatem miejsca bytowania fauny nie zostaną naruszone.

W pozostałym obszarze Planu nie występują istotne miejsca bytowania fauny, które mogłyby zostać zlikwidowane wskutek realizacji Planu. Wskutek wprowadzenia nowych stref zabudowy



(tereny MN, MN/UTL, MN/U, UAG) może nastąpić pewne ograniczenie ścieżek migracji zwierząt. Bariery migracyjne będą dotyczyć głównie dużych zwierząt, które ewentualnie mogą się przemieszczać między Puszczą Kampinoską a Doliną Wisły, co jednak w zasadzie nie jest obserwowane. Aby umożliwić migrację drobnej fauny, a także w celu ograniczenia szkodliwej ingerencji w krajobraz, Plan ustala zasady realizacji ogrodzeń. Na terenach przyległych do Kampinoskiego Parku Narodowego ogrodzenia winny zapewniać możliwość migracji małych zwierząt poprzez brak cokołu lub posiadać przerwy umożliwiające migrację fauny. Na terenach nieinwestycyjnych w całym obszarze Planu nakazuje się stosowanie wyłącznie ogrodzeń ażurowych bez cokołu.

W rezultacie realizacji Planu nie nastąpi negatywne oddziaływanie na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów.

## 7.6 RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA

7.7 Omawiany teren charakteryzuje się różnorodnością biologiczną rozwiniętą w trzech pasmowych strefach:

- strefa północna (międzywała Wisły) – o wysokiej różnorodności biologicznej, z dominacją zieleni naturalnej (zbiorowiska wodne i nadbrzeżne) oraz udziałem agrocenoz (łąk i pastwisk) w strefie nadbrzeżnej; o wysokiej różnorodności faunistycznej (w szczególności awifauny),
- strefa centralna, przejściowa – o średniej różnorodności biologicznej i przeciętnych walorach przyrodniczych, w której występują agrocenozy (głównie pól uprawnych), jak i roślinność naturalna lub półnaturalna,
- strefa południowa – o wysokiej różnorodności biologicznej, z udziałem ekosystemów leśnych oraz obszarów sukcesji leśnej na terenach porolnych; jest to strefa ekotonu (styk ekosystemów leśnych z agrocenozami), w której przenikają się wzajemnie zasięgi wielu organizmów jednej i drugiej biocenozy – pola i lasu.

Ustalenia Planu przez przyjęty program – proekologiczne zagospodarowanie obszaru, utrzymają tę różnorodność, wprowadzając ponadto nowe tereny zieleni uporządkowanej, utrzymywanej jako zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej i usługowej. Dla zieleni tej Plan zaleca wykorzystanie zieleni terenów naturalnej sukcesji leśnej (samosiejek).

Realizacja Planu w żadnym zakresie nie narusza różnorodności biologicznej oraz ciągłości systemów przyrodniczych o znaczeniu regionalnym – doliny Wisły i Puszczy Kampinoskiej. Plan nie ingeruje również w lokalne powiązania przyrodnicze – doliny cieków Kanału Kromnowskiego, zadrzewień śródpolnych. Wprowadzenie nowej zieleni towarzyszącej zabudowie dodatkowo wzbogaci lokalne powiązania przyrodnicze.

## 7.7 WALORY KRAJOBRAZOWE

Teren objęty opracowaniem charakteryzuje się zróżnicowaniem zainwestowania i zagospodarowania, czego konsekwencją jest różny charakter krajobrazu oraz stopień jego

antropogenicznego przekształcenia: W granicach opracowania wyróżnić można następujące jednostki funkcjonalne:

- tereny przyrodniczo czynne o cechach krajobrazu naturalnego, w tym tereny o bardzo wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych: międzywale Wisły, Puszcza Kampinoska,
- tereny przyrodniczo czynne z dominacją krajobrazu rolniczego, częściowo o cechach naturalizowanych terenów porolniczych wskutek sukcesji leśnej na tereny dawniej uprawiane rolniczo, z udziałem ekstensywnych form zabudowy,
- tereny zurbanizowane (zabudowa wiejska),

Realizacja Planu nie naruszy walorów wymienionych obszarów o najwyższych walorach krajobrazowych, o których stanowią: typowość, harmonijność, naturalność i różnorodność krajobrazu, a także przyrodniczych, widokowych i kulturowych wartości krajobrazu.

W wyniku realizacji zapisów Planu na znacznej powierzchni obszaru o przeciętnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, w strefie centralnej (przejściowej), ulegnie zmianie charakter terenów oraz dotychczasowe zagospodarowanie i zainwestowanie. Na terenach dotychczas wolnych od zabudowy, gdzie wprowadza się nowe zainwestowanie może dojść do niewielkich zmian w krajobrazie wynikających oczywiście z wprowadzenia obiektów kubaturowych, likwidacji istniejącej zieleni oraz drobnych przekształceń rzeźby terenu.

Jednak nakaz wprowadzenia zieleni uporządkowanej, utrzymywanej jako zieleń towarzysząca inwestycjom, zieleń izolacyjna, ustalenie parametrów intensywności zagospodarowania działek, gabarytów i kolorystyki nowej zabudowy, zasad realizacji ogrodzeń i obiektów małej architektury powinny doprowadzić do poprawy jakości przestrzeni na tym terenie z zachowaniem w znacznym stopniu najwartościowszych elementów krajobrazu.

## 7.8 ZASOBY NATURALNE

W obszarze objętym opracowanym projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nie występują zasoby naturalne, na które możliwe byłoby stwierdzenie oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń Planu.

## 7.9 ZABYTKI I DOBRA KULTURY MATERIALNEJ

Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 53-62/3, 8, 20, 51, 105, 106, 116, 117, 123, 124) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku Planu. Roboty ziemne, albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W obszarze objętym opracowanym projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nie występują zabytki, ani dobra kultury współczesnej, na które możliwe byłoby stwierdzenie oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń Planu.

Obiektem dziedzictwa kulturowego, który powinien podlegać ochronie jest krzyż, zlokalizowany w północnej części obszaru (nieznacznie przesunięty względem pierwotnego położenia) - pozostałość po dawnym cmentarzu, zlikwidowanym ze względu na położenie na terenie w przeszłości zalewowym (obecnie chronionym wałem).

## 7.10 ZDROWIE I ŻYCIE LUDZI

Plan nie wprowadza, a także nie dopuszcza tworzenia źródeł uciążliwości dla środowiska, które mogłyby prowadzić do wzrostu zagrożenia zdrowia i życia ludzi. Prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, eksploatacji systemów grzewczych, zgodnie ze wskazaniami Planu oraz przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny gwarantuje nie występowanie na obszarze Planu przy przestrzeganiu jego ustaleń zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi. Plan wyklucza realizację obiektów i urządzeń o uciążliwości ponadnormatywnej, w szczególności, których uciążliwość ponadnormatywnie przekracza granice ich lokalizacji. Nie przewiduje się zwiększonego zagrożenia zdrowia i życia ludzi w związku ze zmianami w obsłudze komunikacyjnej obszaru. Uporządkowanie zieleni towarzyszącej zabudowie i wprowadzenie nowej zieleni może wpłynąć pozytywnie na estetykę krajobrazu oraz bioklimat lokalny, a w konsekwencji na warunki zdrowotne życia ludzi.

## 8. INFORMACJE O MOŻLIWYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO W OBRĘBIE OBSZARÓW NATURA 2000

Na terenie objętym opracowanym projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego występują obszary należące do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000: „Puszcza Kampinoska” (PLC 140001), „Dolina Środkowej Wisły” (PLB 140004), „Kampinoska Dolina Wisły” (PLH 140029). W związku z realizacją Planu, przyjętymi ustaleniami wyłączającymi w/w obszary z urbanizacji i przekształceń użytkowania terenu, nie będzie występowało negatywne oddziaływanie na środowisko obszarów Natura 2000. W szczególności ograniczenie możliwych oddziaływań w obrębie obszarów Natura 2000 jest zapewnione przez obowiązywanie prawomocnych dokumentów regulujących sposób zagospodarowania i funkcjonowania w tych obszarach, ustanowionych na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody i środowiska.

Ewentualne, sporadyczne oddziaływania na obszary Natura 2000 mogą (teoretycznie) pochodzić z terenów przeznaczonych pod nowe zainwestowanie a położonych poza w/w obszarami chronionymi. Oddziaływania te mogą dotyczyć uciążliwości akustycznych czy emisji zanieczyszczeń związanych z pracą maszyn budowlanych i wzrostem natężenia ruchu pojazdów. Zakres przestrzenny możliwych oddziaływań jest jednak znacznie ograniczony, nie przekraczając kilkunastu metrów od rejonów budowy poszczególnych obiektów, nie przewiduje się również przekroczeń wymaganych standardów jakości powietrza. W tym kontekście należy się spodziewać, że znaczące oddziaływanie projektowanego zainwestowania na przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 nie wystąpi.

Podsumowując, w rezultacie realizacji Planu nie nastąpi negatywne oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów, które wymagałyby

określenia szczegółowych metod zapobiegania, ograniczania lub kompensacji przyrodniczej, a także określenia rozwiązań alternatywnych do przyjętych w Planie. Podstawową rolę w tym zakresie spełnia przestrzeganie prawomocnych dokumentów regulujących ochronę przyrody i środowiska w obrębie w/w obszarów.

## 9. INFORMACJE O MOŻLIWYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO W OBRĘBIE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Na terenie objętym opracowanym projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego występuje obszar ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granice w obrębie obszaru Planu pokrywają się z granicami obszarów Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” (PLB 140004), „Kampinoska Dolina Wisły” (PLH 140029). W rezultacie realizacji Planu, ze względu na przyjęte ustalenia utrzymana zostanie funkcja korytarza ekologicznego doliny Wisły pełniona przez obszar chronionego krajobrazu.

## 10. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Przyszła realizacja Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Nowe Grochale gmina Leoncin, ze względu na znaczne oddalenie objętego Planem obszaru od granic Państwa, a także z uwagi na niewielką powierzchnię omawianego obszaru, nie będzie wiązała się z występowaniem transgranicznych oddziaływań na środowisko.

## 10. 11. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PLANU

W zakresie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji Planu, należy wymienić w szczególności następujące działania:

- rekultywacja terenów zdegradowanych w wyniku prowadzenia inwestycji budowlanych (usuwanie nasypów, zasypywanie wykopów, rekultywacja gruntu, odbudowa profili glebowych),
- wywożenie i unieszkodliwianie odpadów, będących produktem ubocznym prowadzonych prac budowlanych, oraz wynikiem użytkowania obszaru,
- prowadzenie zgodnej z ustaleniami Planu i przepisów odrębnych gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, eksploatacji systemów grzewczych,
- przestrzeganie przy realizacji inwestycji budowlanych wyznaczonych w Planie wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej dla poszczególnych terenów,

- kształtowanie zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, zieleń ozdobna, zieleń wysoka), mającej walory estetyczne, wpływające na różnorodność biologiczną, bioklimat, funkcje izolacyjne (ochrona przed zanieczyszczeniami powietrza i hałasem),
- wykorzystanie naturalnego zadrzewienia, samosiejek będących wynikiem sukcesji leśnej na tereny nieuprawiane, w urządzeniu nowych terenów.

Ustalenia Planu ograniczają do minimum możliwość wszelkich negatywnych oddziaływań na środowiska również z uwagi na położenie większej części terenu w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego a pozostałej części terenu w obrębie kompleksu głównego Kampinoskiego Parku Narodowego.

## 12. ALTERNATYWNE ROZWIĄZANIA DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PLANIE, MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO

Ze względu na specyfikę dokumentu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych dla przyjmowanych ustaleń, gdyż plan miejscowy musi być dokumentem jednoznacznym.

Za jedynie alternatywne rozwiązana można uznać, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji, dopuszczenie gospodarki ściekowej w oparciu o szczelne szamba. W rzeczywistości nie jest to rozwiązanie alternatywne tylko rozwiązanie etapowe (przejściowe) zagadnień gospodarki ściekami na obszarze Planu. Podobnie, dopuszczenie dotychczasowego użytkowania rolniczego na terenach przeznaczonych w Planie do zainwestowania różnymi formami zabudowy należy uznać za jedno z rozwiązań przejściowych (etapowych) Planu. Nie jest to rozwiązanie alternatywne, mimo że Plan nie nakazuje likwidacji istniejących upraw rolnych. Przewiduje się, że na tych terenach nastąpi z czasem zmiana zagospodarowania na docelowe, wyznaczone w Planie.

## 13. PROPONOWANE METODY I CZĘSTOTLIWOŚĆ ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU

Ze względu na charakter dokumentu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zagadnienie metody i częstotliwości analizy skutków realizacji postanowień Planu winno być prowadzone zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami prawnymi w oparciu o obowiązujące ustawodawstwo w zakresie planowania przestrzennego.

Obecnie, zgodnie z Ustawą o *planowaniu przestrzennym* z dnia 27 marca 2003 r. ( tekst jednolity: Dz.U. Z 2012 r. poz 647 z późn. zm.), art. 32 p.1, wójt gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oraz w oparciu o art. 32. p. 2 wójt przekazuje radzie gminy wyniki analiz co najmniej raz w kadencji rady.

## STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Ustalenia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Nowe Grochale gmina Leoncin, wprowadzając nowe tereny inwestycyjne z przewagą zabudowy mieszkaniowej, na części obszaru z dopuszczeniem usług towarzyszących oraz zabudowy letniskowej, a ponadto ustalając lokalizację strefy usług i aktywności gospodarczej (strefa UAG), jednocześnie zapewniają proekologiczne przekształcenia obszaru w kierunku poprawy jakości środowiska, zachowania walorów przyrodniczych, różnorodności biologicznej i wartości krajobrazowych.

Ustalenia Planu zmieniają układ przestrzeni otwartych użytkowanych rolniczo, stwarzają możliwość zlokalizowania na części obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej o charakterze ekstensywnym, na dużych działkach, ze znacznym udziałem powierzchni biologicznie czynnych i zieleni towarzyszącej, gwarantujących wzrost wartości przyrodniczych obszaru.

Wprowadzona Planem strefa usług i aktywności gospodarczej nie będzie generować negatywnych oddziaływań na środowisko o wartościach ponadnormatywnych, a stanowić będzie stymulant rozwoju obszaru całej gminy. Lokalizacja poszczególnych funkcji – przeznaczeń terenu w obszarze Planu oparta jest na zasadzie strefowania.

Realizacja nowych inwestycji budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenów będzie wiązać się z rozwojem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej obsługującej obszar Planu. Nowa zabudowa i infrastruktura towarzysząca będzie wprowadzana zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania środowiskiem i ograniczania negatywnego wpływu inwestycji, poprzez m.in. rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, właściwą gospodarkę odpadami, zaopatrzenie w energię ze źródeł proekologicznych.

Ustalenia Planu zapewniają ochronę różnorodnych form ochrony przyrody występujących w jego obszarze, w pełni respektując ustalenia prawomocnych dokumentów regulujących funkcjonowanie tych obszarów. W szczególności ochronie podlegają i są w zasadzie wyłączone z zainwestowania dwa najcenniejsze przyrodniczo obszary na terenie Planu, tj. dolina Wisły (międzywale) oraz kompleks leśny Puszczy Kampinoskiej. Realizacja ustaleń Planu zapewnia zachowanie głównych powiązań przyrodniczych w jego obszarze, uzupełnionych o powiązania lokalne. Plan nie narusza celów i przedmiotu ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralności tych obszarów.