

M I E J S C O W Y P L A N  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**dla części miejscowości**  
**Regut,**  
**gmina Celestynów**

**CZĘŚĆ III – PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**  
**do wyłożenia do publicznego wglądu - maj 2022 r.**

**SPORZĄDZAJĄCY PROJEKT PLANU:**

Wójt Gminy Celestynów

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO:**

mgr inż. arch. kraj. Joanna Moczulska



**PRACOWNIA:**



mgr inż. arch. **Diana Polkowska**

ul. Malczewskiego 7, 37-700 Przemyśl  
e-mail: [diana.polkowska@dppdesign.pl](mailto:diana.polkowska@dppdesign.pl)  
[www.dppdesign.pl](http://www.dppdesign.pl)      tel. 698 620 622

## SPIS TREŚCI :

|                                                                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES PROGNOZY .....                                                                                                                      | 3  |
| 2. CEL OPRACOWANIA PROGNOZY I METODYKA .....                                                                                                              | 3  |
| 3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE .....                                                                                                                               | 3  |
| 4. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU PLANU .....                                                                                                                   | 4  |
| 4.1. POWIĄZANIA ANALIZOWANEGO PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI .....                                                                                            | 4  |
| 4.2. GŁÓWNE CELE PLANU .....                                                                                                                              | 14 |
| 4.3. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU POD KĄTEM DOTYCZĄCYM PROBLEMATYKI OCHRONY ŚRODOWISKA .....                                                             | 14 |
| 4.4. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, KRAJOWYM ORAZ LOKALNYM I SPOSOBY ICH<br>UWZGLĘDNIANIA W PROJEKCIE PLANU .....                   | 21 |
| 4.5. OCENA STANU ŚRODOWISKA LUDZI NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM USTALEŃ<br>PROJEKTU PLANU .....                            | 24 |
| 4.6. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA .....                                                                                                                    | 25 |
| 5. AKTUALNY STAN ŚRODOWISKA LUDZI. CHARAKTERYSTYKA I UWARUNKOWANIA .....                                                                                  | 26 |
| 5.1. POŁOŻENIE TERENU- CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA .....                                                                                                       | 26 |
| 5.2. BUDOWA GEOLOGICZNA ORAZ WARUNKI GRUNTOWO-WODNE .....                                                                                                 | 28 |
| 5.3. SUROWCE MINERALNE .....                                                                                                                              | 29 |
| 5.4. WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE .....                                                                                                                | 29 |
| 5.5. WARUNKI KLIMATYCZNE .....                                                                                                                            | 31 |
| 5.6. GLEBY .....                                                                                                                                          | 31 |
| 5.7. SZATA ROŚLINA I ŚWIAT ZWIERZĘCY .....                                                                                                                | 32 |
| 5.8. USTANOWIONE FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ POWIĄZANIA PRZYRODNICZE Z OBSZARAMI SĄSIEDNIMI W TYM Z OBSZAREM<br>NATURA 2000 .....                         | 33 |
| 5.9. WARTOŚCI KULTUROWE .....                                                                                                                             | 37 |
| 5.10. WALORY KRAJOBRAZOWE .....                                                                                                                           | 40 |
| 5.11. ZANIECZYSZCZENIA I UCIAŻLIWOŚCI .....                                                                                                               | 42 |
| 5.11.1. Stan powietrza .....                                                                                                                              | 43 |
| 5.11.2. Emitowanie hałasu .....                                                                                                                           | 43 |
| 5.11.3. Zanieczyszczenia wód .....                                                                                                                        | 44 |
| 5.11.4. Degradacja powierzchni ziemi .....                                                                                                                | 45 |
| 5.11.5. Gospodarka odpadami .....                                                                                                                         | 45 |
| 5.11.6. Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące .....                                                                                             | 45 |
| 5.12. ZAGROŻENIE AWARIAMI PRZEMYSŁOWYMI I NADZWYKAJNE ZAGROŻENIA .....                                                                                    | 46 |
| 6. PROGNOZOWANE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO .....                                                                                                         | 46 |
| 6.1. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PLANU .....                                                                         | 47 |
| 6.2. GŁÓWNE ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU TERENU I STANU ŚRODOWISKA LUDZI, KTÓRE MOGĄ NASTĄPIĆ W WYNIKU<br>REALIZACJI USTALEŃ ANALIZOWANEGO PLANU .....       | 49 |
| 6.3. PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE USTALEŃ PROJEKTU MPZP Z UWZGLĘDNIENIEM ZALEŻNOŚCI MIĘDZY ELEMENTAMI<br>ŚRODOWISKA I ODDZIAŁYWANIAM I NA TE ELEMENTY ..... | 74 |
| 6.3.1. Oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi .....                                                                                                  | 75 |
| 6.3.2. Oddziaływanie na formy ochrony przyrody oraz oddziaływanie na zachowanie powiązań sieci i obszarów<br>chronionych .....                            | 78 |
| 6.3.3. Oddziaływanie na szatę roślinną i świat zwierzęcy w tym różnorodność biologiczną oraz krajobraz .....                                              | 79 |
| 6.3.4. Oddziaływanie na rzeźbę terenu, gleby, kopaliny .....                                                                                              | 80 |
| 6.3.5. Oddziaływanie na warunki klimatyczne, wymianę powietrza .....                                                                                      | 81 |
| 6.3.6. Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne .....                                                                                             | 81 |
| 6.3.7. Oddziaływanie na dobra kultury .....                                                                                                               | 82 |
| 6.4. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO .....                                                                              | 83 |
| 7. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU .....                                                                              | 83 |
| 8. PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ<br>PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO .....           | 83 |
| 9. PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PLANIE .....                                                                              | 84 |
| 10. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....                                                                                                       | 85 |

## Załączniki:

1. Uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku z dnia 10 grudnia 2019 r. dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości prognozy do mpzp dla miejscowości Regut w gminie Celestynów
2. Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 19 grudnia 2019 r. dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości prognozy dla miejscowości Regut w gminie Celestynów
3. Skala potencjalnych zmian w środowisku w wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Regut w gminie Celestynów

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES PROGNOZY

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Reguł, gmina Celestynów sporządzanego na podstawie uchwały Nr 101/19 Rady Gminy Celestynów z dnia 29 sierpnia 2019 roku.

Prognozą objęto teren w granicach wyżej wymienionego projektu planu oraz tereny przyległe w zakresie, w jakim prognozuje się potencjalny wpływ ustaleń planu na środowisko. Sporządzenie prognozy jest elementem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, jakiej podlegają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 46 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. 2021 poz. 247 z późn. zm.). Ramowy zakres prognozy określa art. 51 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy. Zgodnie z art. 53 w/w ustawy sporządzający plan uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie ze wskazanymi w w/w ustawie organami, tj.: Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Otwocku oraz Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Warszawie (Załącznik nr 1 i 2).

Ponadto podstawę prawną sporządzania prognozy stanowią Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 r. nr 164 poz. 1587) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

## 2. CEL OPRACOWANIA PROGNOZY I METODYKA

Celem niniejszej prognozy jest określenie rodzajów i tam gdzie to możliwe wielkości przekształceń poszczególnych komponentów środowiska oraz uciążliwości dla środowiska i życia ludzi, jakie mogą być rezultatem realizacji ustaleń analizowanego projektu planu miejscowego.

Podstawowym celem prognozy jest stwierdzenie czy w środowisku wystąpią zmiany spowodowane nowym zagospodarowaniem analizowanego terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w projekcie planu. Nie bez znaczenia jest również ocena, czy będą to zmiany znaczące. Podstawą analiz jest charakterystyka stanu istniejącego środowiska. Została ona szczegółowo przedstawiona w opracowaniach stanowiących materiały źródłowe do niniejszej prognozy oraz w kolejnych rozdziałach.

Zatwierdzenie planu miejscowego nie daje gwarancji, że omawiany teren zostanie w całości zainwestowany zgodnie z jego ustaleniami. Należy jednak założyć, że docelowo powstanie na wyżej wymienionym obszarze zainwestowanie w skali maksymalnej, na jakie plan pozwala. Plan miejscowy określa przede wszystkim przeznaczenie i sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, nie wskazuje natomiast rodzaju oraz lokalizacji konkretnych inwestycji. Z uwagi na powyższy fakt w niniejszym opracowaniu przewiduje się jedynie kierunki zjawisk jakie mogą zachodzić w środowisku w przypadku całkowitej realizacji planu. Stąd prognoza ta jest w dużym stopniu ogólna.

W prognozie szczególną uwagę zwrócono na przeanalizowanie ustaleń planu w kontekście uwarunkowań środowiska przyrodniczego. Założono przy tym, że realizacja planu nastąpi w maksymalnym możliwym stopniu.

Wszelkie prognozy skutków realizacji planu są obarczone znaczną niepewnością, gdyż nie wiadomo w jakim stopniu plan zostanie zrealizowany. W związku z powyższym prognozy te możliwe są do przedstawienia prawie wyłącznie opisowo. Mimo to część informacji została przedstawiona również w sposób graficzny, gdzie podjęto próbę zobrazowania skali przekształceń związanych z realizacją ustaleń projektu planu.

## 3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Podstawowe materiały jakie wykorzystano przy sporządzaniu niniejszej prognozy wymieniono poniżej:

- tekst i rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Reguł, gmina Celestynów

- Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Reguły, gmina Celestynów, Warszawa 2020;
- „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów”, Warszawa 2006;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów, opracowanie zbiorowe, Warszawa 2016;
- „Strategia rozwoju gminy Celestynów na lata 2013-2020”, Celestynów 2013;
- Plan gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Celestynów na lata 2016-2020, Celestynów 2016;;
- „Plan gospodarki odpadami gminy Celestynów” - aktualizacja, 2008;
- „Plan ochrony środowiska dla gminy Celestynów na lata 2018-2022 z perspektywą do 2025 roku”, Warszawa 2018;
- Program usuwania wyrobów zawierających azbest z terenu gminy Celestynów na lata 2018-2032;
- Informacje pochodzące ze stron internetowych: <http://m.bazagis.pgi.gov.pl>, [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl) i in. dane dostępne na stronach internetowych: <http://natura2000.org.pl/>, <http://www.pgi.gov.pl/>, <http://www.wios.warszawa.pl/>, <http://maps.geoportal.gov.pl> i in.

#### 4. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU PLANU

##### 4.1. Powiązania analizowanego planu z innymi dokumentami

Podstawowym dokumentem powiązanym z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Celestynów nr 177/16 z dnia 27 października 2016 r.

W Studium wyodrębniono w obszarze gminy następujące strefy o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego:

- strefy mieszkaniowe: obszary o funkcji centrotwórczej (**MUC**), obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (**MU1, MU2 i MU3**), obszary mieszkaniowo-przyrodnicze (**ME1, ME2, ME3, ME4, ME5**);
- strefy usługowo - produkcyjne: obszary usługowo – produkcyjne (**PU**) i obszary usług z zielenią towarzyszącą (**U/ZP1, U/ZP2**);
- tereny gospodarki komunalnej i obsługi technicznej - cmentarze czynne (**ZC**), oczyszczalnia ścieków (**K**), przepompownie ścieków (**KP**), ujęcia i stacje uzdatniania wody (**W**) oraz zbiorniki retencyjne (**WR**);
- strefy rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej: obszary lasów i zadrzewień (**ZL**) oraz obszary rolne (**R1, R2, R3**).

Biorąc pod uwagę przeanalizowane zapotrzebowanie na różne funkcje zabudowy, przyjęto że:

- w ogólnej powierzchni nowo planowanych terenów położonych w strefie mieszkaniowej, w obszarach o funkcji centrotwórczej - **MUC** i obszarach zabudowy mieszkaniowo- usługowej **MU1, MU2**, będą dominowały tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które będą stanowiły około 84% powierzchni tych nowych terenów zabudowy. Tereny zabudowy usługowej będą stanowiły około 10% tej zabudowy, tereny zabudowy zagrodowej 5%, zaś tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1%.

—w obszarze **ME1** również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie stanowiła około połowy tego obszaru, natomiast zabudowa usługowa 5%, a zabudowa letniskowa około 45%.

– w ogólnej powierzchni nowo planowanych terenów położonych w strefie usługowo produkcyjnej w obszarze usług z zielenią towarzyszącą tereny zabudowy usługowej będą stanowiły około 5% tych terenów.

W przypadku pozostałych niewymienionych wyżej obszarów przyjęto, iż funkcja podstawowa będzie dominowała na tych obszarach, a pozostałe funkcje będą zajmowały na tyle niewielkie powierzchnie, iż nie mają one istotnego znaczenia dla szacowania powierzchni zabudowy (stanowią granicę błędu przy obliczeniach).

Podane parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych w Studium obszarów zabudowy dotyczą nowych terenów zabudowy (obecnie niezagospodarowanych). W planach miejscowych dopuszcza się możliwość weryfikacji podanych w Studium parametrów i wskaźników w zależności od czynników terenowych i ich zmianę jednak nie więcej niż o 10% podanych w niniejszym Studium wartości, o ile jest to zgodne z przepisami dotyczącymi form ochrony przyrody.

### **Strefy mieszkaniowe:**

**MU1** – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obejmujące:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (maksymalnie do 6 mieszkań w budynku wolnostojącym);
- tereny zabudowy zagrodowej;
- tereny zabudowy usług podstawowych, w tym usług publicznych, społecznych, handlu, gastronomii, oświaty, OSP, obiekty kultu religijnego, turystyki, dopuszczona jest funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości oraz istniejące zakłady produkcyjne, których uciążliwość nie wykracza na tereny sąsiednie;
- inne tereny towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji, sportu i rekreacji, zieleni, lasy.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego obszarów oznaczonych symbolem **MU**:

- minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: od 700 do 1000 m<sup>2</sup>; dla zabudowy zagrodowej: 1500 m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 20 m; – minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej i usługowej: 40%; produkcyjno-usługowych: 30%;
- maksymalna wysokość budynków: 12 m, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się budynki usługowe wyższe niż 12 m, np. dla obiektów sakralnych;
- dachy budynków mieszkalnych – spadziste oraz dachy płaskie;
- minimalna odległość obiektów budowlanych od linii brzegowej naturalnych cieków wodnych: zgodnie z przepisami ochrony przyrody, tj. nie mniej niż 20 m (nie dotyczy realizacji inwestycji w zakresie zgodnym z przepisami ochrony przyrody, w tym inwestycji celu publicznego);

Wytyczne do planów miejscowych:

- wzdłuż dróg krajowych należy w pierwszej kolejności lokalizować obiekty nie podlegające ochronie akustycznej, jak obiekty usługowe (z wyłączeniem usług oświaty i szpitali itp.), w których wskazuje się na potrzebę realizacji nowych budynków usługowych w sposób uwzględniający uciążliwość drogi, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dla terenów zmeliorowanych, w tym objętych zasięgiem melioracji wodnych szczegółowych z zadania inwestycyjnego: „Ponurzyca Regut”, „Kąty Antoninek”, „Ostrów”, „Ostrowik”, przygotowanie terenów pod nowe zagospodarowanie poprzez kompleksową przebudowę bądź likwidację urządzeń melioracyjnych;
- wprowadzenie pasów zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym dróg i linii kolejowej oraz obiektów usługowo-produkcyjnych.

**ME1** – obszary mieszkaniowo-przyrodnicze, obejmujące:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i zabudowy letniskowej;
- tereny zabudowy usług podstawowych, w tym usług handlu, gastronomii, oświaty, OSP, obiekty kultu religijnego;
- tereny zabudowy usług unikatowych takich jak: szeroko pojęte usługi zdrowia, społeczne, ośrodki pracy twórczej, ośrodki szkoleniowe, konferencyjno-wypoczynkowe, a także pensjonaty, domy dla osób starszych, elitarne kluby;
- tereny zieleni urządzonej i naturalnej, tereny sportu i rekreacji, lasy;
- inne tereny towarzyszące wyżej wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego obszarów oznaczonych symbolem **ME**:

- minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej oraz zagrodowej: 1500-2500 m<sup>2</sup> z wyłączeniem ogrodów działkowych;
- minimalna szerokość frontu działki powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 20 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej, usługowej: 70% - ME2, ME3; 60% - ME1, ME5; 50% - ME4;
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, letniskowych, usługowych: 10 m – ME1, ME2, ME3, ME4; 8 m – ME5;
- stosowanie dachów wyłącznie symetrycznych, o nachyleniu połaci dachowych minimum 30°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze;
- ogrodzenia działek indywidualnych umożliwiające migrację drobnej fauny (ogrodzenia bez podmurówki) - nie dotyczy zabudowy zagrodowej.

Wytyczne do miejscowych planów:

- wzmocnienie funkcji przyrodniczych terenu poprzez kształtowanie zadrzewień oraz zachowanie znacznej części terenów zieleni o charakterze leśnym z charakterystyczną dla tego rejonu sosną zwyczajną;

– dla terenów zmeliorowanych, w tym objętych zasięgiem melioracji wodnych szczegółowych z zadania inwestycyjnego: „Podbiel”, „Ponurzyca Regut”, przygotowanie terenów pod nowe zagospodarowanie poprzez kompleksową przebudowę bądź likwidację urządzeń melioracyjnych, przy uwzględnieniu zachowania stabilności hydrologicznej obszarów Natura 2000 zgodnie z Planem zadań ochronnych tych obszarów.

### **Strefy usługowo-produkcyjne:**

– **PU** - obszary usługowo-produkcyjne, z zakazem lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, obejmujące:

- tereny zabudowy produkcyjnej;
- tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług oświaty, szpitali, opieki nad dziećmi;
- tereny zabudowy składów i magazynów, przy czym zakazuje się prowadzenia działalności związanej z gospodarką odpadami komunalnymi w tym składowania, sortowania i przetwarzania odpadów;
- tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą – miejsce zamieszkania właściciela zakładu produkcyjnego lub magazynów;
- dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, w tym istniejącą zabudowę mieszkaniową;
- inne tereny towarzyszące podstawowym funkcjom ww. terenów, w tym infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni, lasy.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego obszarów oznaczonych symbolem **PU**:

- minimalna powierzchnia działki powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o funkcji produkcyjnej lub magazynowej: 2000 m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu działki powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 20 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej: 30%;
- maksymalna wysokość budynków: 15 m (nie dotyczy budynków, w których znajdują się obiekty technologiczne);
- minimalna odległość obiektów budowlanych od linii brzegowej naturalnych cieków: zgodnie z przepisami o ochronie przyrody tj. nie mniej niż 20 m (nie dotyczy realizacji inwestycji w zakresie zgodnym z przepisami ochrony przyrody, w tym inwestycji celu publicznego).

Wytyczne do planów miejscowych:

- wprowadzenie pasów zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz zewnętrznych krawędzi terenów usługowo-produkcyjnych o konstrukcji bariery dźwiękochłonnej i estetycznym wyglądzie;
- dla terenów zmeliorowanych, w tym objętych zasięgiem melioracji wodnych szczegółowych z zadania inwestycyjnego: „Ponurzyca Regut”, „Ostrów”, „Ostrowik”, przygotowanie terenów pod nowe zagospodarowanie poprzez kompleksową przebudowę bądź likwidację urządzeń melioracyjnych.

### **Tereny gospodarki komunalnej i obsługi technicznej:**

**K** – oczyszczalnia ścieków.

**Strefa rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:****ZL** – obszary obejmujące lasy i zadrzewienia, w tym:

- tereny lasów i zadrzewień, a także torfowisk, w tym tereny objęte formami ochrony, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- istniejące tereny zieleni urządzonej, w tym tereny sportu i rekreacji oraz obiekty budowlane z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy, zmiany funkcji tych obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- istniejące obiekty budowlane z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy, rozbudowy, odbudowy;
- dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi ochrony gatunków będących przedmiotem ochrony w obszarach Natura 2000 i ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony w obszarach Natura 2000.

**R1** – obszary rolne, obejmujące:

- tereny otwarte: grunty rolne, nieużytki, tereny zieleni naturalnej w tym tereny objęte formami ochrony przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- tereny istniejących obiektów budowlanych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy, rozbudowy, odbudowy, na których dopuszcza się:
  - sposoby zagospodarowania zgodne z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych z wyjątkiem przemysłowych ferm hodowlanych i gospodarstw prowadzących bezściółkowy chów zwierząt;
  - wprowadzenie uzupełniających zalesień, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych na gruntach mineralnych o małej przydatności gleb dla rolnictwa, poza użytkami zielonymi w dolinach cieków wodnych i obniżeniach terenu z wysokim poziomem wody gruntowej, tak aby tworzyły zwarte kompleksy leśne, o ile nie będzie to sprzeczne z zasadami ochrony obowiązującymi dla właściwych terytorialnie form ochrony przyrody;
  - lokalizację terenów infrastruktury technicznej oraz komunikacji określonych w przepisach odrębnych i odpowiadające właściwym terytorialnie formom ochrony przyrody.

**R2** – obszary rolne, obejmujące:

- tereny otwarte: grunty rolne, nieużytki, tereny zieleni naturalnej, w tym tereny objęte formami ochrony przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- tereny istniejących obiektów budowlanych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy, rozbudowy, odbudowy, na których:
  - dopuszcza się sposoby zagospodarowania zgodne z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych z wyjątkiem przemysłowych ferm hodowlanych i gospodarstw prowadzących bezściółkowy chów zwierząt;
  - dopuszcza się lokalizację pojedynczych obiektów turystycznych na terenach o powierzchni minimum 3 ha (np. ośrodków rekreacji i turystyki hippicznej) pod warunkiem, że nie spowoduje to dysharmonii w krajobrazie, nie stworzy zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego, siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie oraz jakości powietrza i klimatu akustycznego;



- dopuszcza się zakrzewienia i zadrzewienia śródpolne w formie alei, szpalerów (np. wzdłuż dróg i cieków) lub grup zadrzewień, nieużytki i grunty rolne nie powinny być zalesiane;
- dopuszcza się tereny infrastruktury technicznej oraz komunikacji określone w przepisach odrębnych odpowiadające właściwym terytorialnie formom ochrony przyrody.

**R3 – obszary rolne, obejmujące:**

- tereny otwarte: grunty rolne, nieużytki, torfowiska, tereny zieleni naturalnej w tym tereny objęte formami ochrony przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne,
- tereny istniejących obiektów budowlanych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy i odbudowy, na których:
- dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach (przy zachowaniu stabilności hydrologicznej tych obszarów) realizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi ochrony gatunków będących przedmiotem ochrony w obszarach Natura 2000 i ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony w obszarach Natura 2000;
- zakazuje się wprowadzania zalesień nieużytków i gruntów rolnych.

Dla ochrony gleb rolniczych oraz form geomorfologicznych położonych poza terenami zabudowy wskazuje się ochronę i przeciwdziałanie ich degradacji zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych a także na obszarach rolnych oznaczonych symbolem **R3**, gdzie dominują grunty organiczne, ogranicza się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych.

**Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania przestrzennego obszarów oznaczonych symbolem R1, R2:**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działkach budowlanych o funkcji zagrodowej i turystycznej: 70% - R1; 60% - R2;
- maksymalna wysokość budynków: mieszkalnych: 10 m; obiektów turystycznych: 12 m;
- dachy budynków mieszkalnych i o funkcji turystycznej – spadziste, symetryczne, w przypadku rozbudowy bądź przebudowy istniejących budynków dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejących;
- ogrodzenia działek o funkcji turystycznej umożliwiające migrację drobnej fauny (co oznacza przerywaną podmurówkę lub jej brak).

**Wytyczne do planów miejscowych:**

- wprowadzenie w pierwszej kolejności nowej zabudowy zagrodowej w sąsiedztwie zabudowy o tej samej funkcji i w powiązaniu z istniejącym uzbrojeniem terenu.

**W Studium wskazuje się do objęcia ochroną nowe tereny, w formie:**

- powiększenia istniejących rezerwatów: Bagno Bocianowskie, Żurawinowe Bagno, Szerokie Bagno (położone w gm. Osieck);
- utworzenia nowych rezerwatów: Olsy na Całowaniu, Całowanie I, Całowanie II, Laskowe Góry, Kobyla Góra, Goździk, Karpiska, Ślepotą;

- utworzenia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych: Bagno Całowanie, Ponurzyca;
- utworzenia użytków ekologicznych: Brzoza Niska, Pogorzel II, Brzozowe Siedlisko, Cegielnia, Lasek, Celestynów, Regucka Struga, Regut, Karpiska I, Żurawiowe, Szkolmak I, Szkolmak II, Mętraki, Sokolicha.

### **Ochrona i kształtowanie środowiska, jego zasobów oraz ochrona przyrody**

W celu zmniejszenia negatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 50 na migrację zwierząt wzdłuż pradoliny Wisły oraz zachowania integralności obszarów Natura 2000 Bagno Całowanie i Ostoja Bagno Całowanie wskazane jest, by przy jej przebudowie wprowadzono rozwiązania umożliwiające przemieszczanie się dużych zwierząt (poprowadzenie drogi po estakadzie lub budowa przejść nadziemnych tzw. ekoduktów), a także zwierząt małych (budowa małych przejść pod drogą w miejscach, gdzie droga przecina tereny podmokłe).

Dla ochrony zasobów i stanu czystości wód, na które składają się lokalne ciek, oczka i sztuczne zbiorniki wodne oraz tereny podmokłe, a także zróżnicowane zasoby wód podziemnych, przyjmuje się następujące ustalenia:

- zachowanie i przywracanie naturalnego układu hydrograficznego i wspomaganie naturalnych procesów retencji oraz samooczyszczania się cieków wodnych poprzez pozostawianie lub przywrócenie do stanu naturalnego lub zbliżonego do naturalnego lokalnych cieków wodnych,
- zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu ścieków, w tym ścieków sanitarnych, technologicznych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń,
- utworzenie systemu małej retencji w gminie składającego się między innymi z zbiornika w sołectwie Regut (pow. Zbiornika ok. 0.35ha) – o funkcji retencyjnej i stabilizująco-oczyszczającej.

### **Ochrona zabytków, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

Dla ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego wskazuje się:

- ochronę układów historycznych ciągów komunikacyjnych i relacji przestrzennych,
- zachowanie kapliczek i krzyży przydrożnych;
- obowiązek nawiązywania w nowej architekturze budynków do obiektów zabytkowych i historycznych, dotyczy to w szczególności takich miejscowości jak Ponurzyca, Podbiel, Tabor i Regut (o przewadze zabudowań wiejskich) oraz Celestynów, Dąbrówka, Stara Wieś (zachowało się tu budownictwo letniskowe z początku XX wieku);
- zachowanie ładu przestrzennego poprzez stosowanie wskaźników i parametrów określonych dla zabudowy i zagospodarowania terenu.

### **Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Sieć drogowa:

- budowa utwardzonych poboczy i chodnika na drogach wojewódzkich: nr 797 Celestynów – Regut, nr 862 Tabor – Podbiel;
- przebudowa nawierzchni wraz z budową utwardzonych poboczy na wszystkich drogach powiatowych;

- przebudowa i selektywna restrukturyzacja najważniejszych ciągów komunikacyjnych gminy (drogi powiatowe i gminne, ewentualna zamiana kategorii drogi nr 2719W Celestynów-Tabor oraz drogi nr 2721W Regut-Podbiel z powiatowych na gminne, a także drogi nr 0103018 Podbiel-Zabieźki z gminnej na powiatową);
- przebudowa niebezpiecznych skrzyżowań;
- wprowadzenie oznakowania poziomego i drogowiskazowego dla większości dróg lokalnych;
- budowa chodników i poboczy oraz uzupełnienie oświetlenia dróg,

W planach miejscowych, o ile istniejące zagospodarowanie na to pozwala, proponuje się stosować następujące minimalne parametry dróg (zasady kształtowania sieci drogowej na podstawie przepisów odrębnych oraz opracowanych dokumentów):

- droga krajowa nr 50  
Szerokość w liniach rozgraniczających drogi o przekroju jednojezdniowym – 30 m
- drogi wojewódzkie nr 862  
Szerokość w liniach rozgraniczających drogi o przekroju jednojezdniowym – 20 m
- drogi powiatowe  
Szerokość w liniach rozgraniczających drogi o przekroju jednojezdniowym – 20 m
- drogi gminne  
Szerokość w liniach rozgraniczających drogi o przekroju jednojezdniowym – 10-15 m.

### **Infrastruktura techniczna**

W zakresie infrastruktury technicznej planuje się:

- budowa nowych i przebudowa istniejących stacji uzdatniania wodnych w oparciu o istniejące zasoby wodne (rozbudowa i modernizacja SUW Glina lub SUW Ostrów, budowa stacji sieciowej do przesyłu wody surowej z Reguta do SUW Celestynów);
- dalsza rozbudowa sieci wodociągowej i sukcesywne przyłączanie istniejących i projektowanych obiektów budowlanych do sieci;
- budowy oczyszczalni ścieków w miejscowości: Regut i kanału tłoczego wzdłuż drogi nr 50 odprowadzającego oczyszczone ścieki do Kanału Bielińskiego;
- dla zabudowy produkcyjnej - zagospodarowania ścieków technologicznych w ramach prowadzonej działalności (oczyszczania, podczyszczania);
- zalecenie stosowania w nowej zabudowie, do celów ogrzewania, niskoemisyjnych czynników grzewczych: gazu ziemnego, oleju opałowego, energii elektrycznej, paliw stałych o niskiej zawartości siarki lub korzystania z odnawialnych źródeł energii m.in.: promieniowania słonecznego i energii geotermalnej;
- utrzymanie i rozwijanie lokalnych systemów ciepłowniczych, zwłaszcza zaopatrujących zespoły usługowe wsi;

### **Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

Do obszarów służących ponadlokalnym celom publicznym należą:

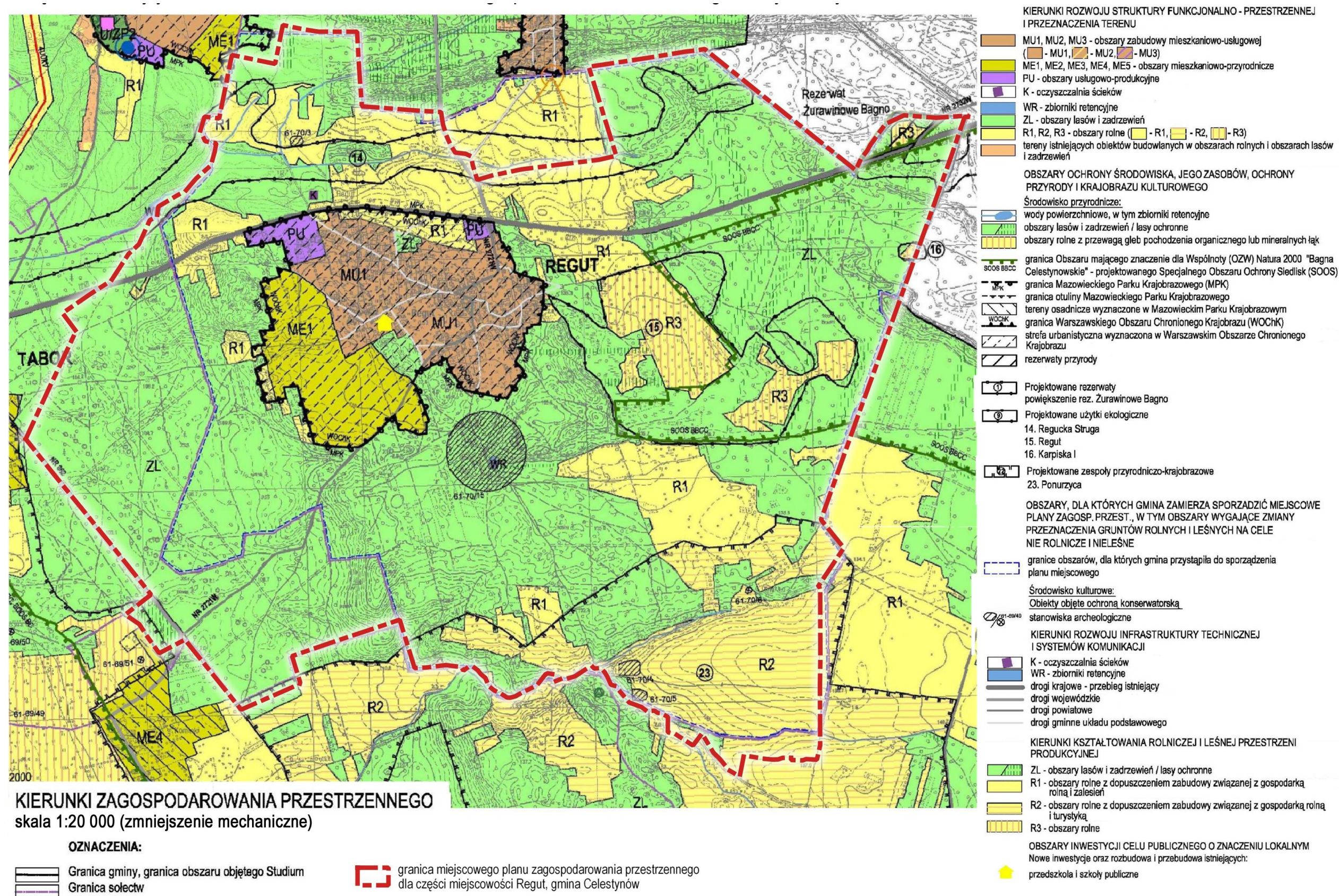
- tereny komunikacji: drogi publiczne – krajowe nr 50, wojewódzkie nr 862 i powiatowe,

- obszary gminy, na których realizowane są zadania wynikające z ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrodniczych, czyli tereny podlegające ochronie przyrody wymienione w rozdziale 3 (wymienione również w cz. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” w rozdziale 4.1. obszary: MPK, WOChK, Natura 2000, rezerваты przyrody);
- tereny przeznaczone do zabudowy w gminie na których mogą być realizowane, przebudowywane i rozbudowywane publiczne: domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo wychowawcze, szkoły;
- obszary gminy, na których realizowane są zadania mające na celu utrzymanie potrzeb obronności państwa i ochrony granic państwowych i zapewnienia bezpieczeństwa publicznego;

Cele publiczne o znaczeniu lokalnym:

- rozbudowa urządzeń infrastruktury technicznej obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę: MU, ME, PU oraz ewentualnie R1, R2;
- budowa nowych i przebudowa istniejących: ujęć i stacji uzdatniania wody oraz oczyszczalni i przepompowni ścieków;
- rozbudowa sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz rozbudowa sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia;
- funkcjonowanie i możliwość budowy nowych urządzeń i sieci z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- sukcesywna przebudowa, rozbudowa oraz budowa dróg gminnych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz sygnalizacji,
- budowa nowych, a także przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów infrastruktury społecznej,
- budowa, regulacja i utrzymywanie urządzeń wodnych, będących własnością gminy oraz budowa i utrzymanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska;





Ryc.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów (źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów) – kierunki rozwoju



#### 4.2. Główne cele planu

Nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska przyrodniczego, istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

Rada Gminy Celestynów uchwałą nr 231/2006 z dnia 27 października 2006 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Regut. W oparciu o w/w uchwałę nie zostały podjęte efektywne działania mające na celu sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Regut. „Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów” z 2018 roku, która została przyjęta przez Radę Gminy Celestynów uchwałą nr 412/18 z dnia 30 sierpnia 2018 r. wykazała konieczność podjęcia prac związanych z uchwaleniem planu miejscowego dla miejscowości Regut. Powyższa analiza wykazała także zasadność zakończenia wcześniej rozpoczętych prac planistycznych i przystąpienie do sporządzenia planów w oparciu o nowe uchwały Rady Gminy. Podjęcie prac planistycznych dla tej miejscowości ma na celu wyznaczenie nowych obszarów przeznaczonych głównie pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z zapisami obowiązującego studium.

#### 4.3. Charakterystyka ustaleń planu pod kątem dotyczącym problematyki ochrony środowiska

Poniżej przedstawiono wybrane ustalenia planu mające wpływ na zagadnienia związane z ochroną środowiska a także sporządzenie niniejszej prognozy.

Plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone symbolem **MNE**;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolem **MN/U**;
- tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;
- tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;
- tereny zabudowy produkcyjnej lub usługowej oznaczone symbolem **PU**;
- tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolem **UP**;
- tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**;
- tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolem **UO**;
- tereny zabudowy usług kultu religijnego **UK**;
- tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **ZN**;
- tereny rolne oznaczone symbolem **R1**;
- tereny rolne z zakazem zalesień oznaczone symbolem **R2**;
- tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP**;
- tereny lasów i zadrzewień oznaczone symbolem **ZL**;
- tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **WS**;
- tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolem **I**;
- tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KDW**;
- tereny parkingów oznaczone symbolem **KDP**;
- tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone symbolem **KDGP**;
- tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolem **KDG**;
- tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem **KDZ**;
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL**;
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**.

**Plan określa następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu :**

- Ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów:

Tab.1 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w poszczególnych obszarach funkcjonalno-przestrzennych

| Symbole przeznaczenia terenu                             | Powierzchnia terenów w ha | Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w % | Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w ha |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1MN-15MN                                                 | 41,78                     | 40                                                      | 16,71                                           |
| 1MNE-10MNE                                               | 25,48                     | 60                                                      | 15,30                                           |
| 1MN/U-11MN/U                                             | 4,16                      | 40                                                      | 1,66                                            |
| 1RM-2RM                                                  | 0,95                      | 40                                                      | 0,38                                            |
| 1U-4U                                                    | 1,73                      | 40                                                      | 0,69                                            |
| 1PU-3PU                                                  | 3,47                      | 30                                                      | 1,04                                            |
| 1UP                                                      | 0,07                      | 10                                                      | 0,007                                           |
| 2UP, 3UP                                                 | 0,31                      | 30                                                      | 0,09                                            |
| 1UO                                                      | 0,78                      | 30                                                      | 0,23                                            |
| 1US, 2US                                                 | 1,32                      | 30                                                      | 0,40                                            |
| 1UK                                                      | 0,40                      | 20                                                      | 0,08                                            |
| 1I                                                       | 0,79                      | 40                                                      | 0,32                                            |
| 1ZP-5ZP                                                  | 1,62                      | 60                                                      | 0,97                                            |
| 1ZN-15ZN                                                 | 22,40                     | 90                                                      | 20,16                                           |
| 1R1-14R1                                                 | 76,86                     | 90                                                      | 69,17                                           |
| 1R2-7R2                                                  | 72,55                     | 90                                                      | 65,30                                           |
| 1KDP                                                     | 0,26                      | 5                                                       | 0,01                                            |
| <b>Suma minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:</b> |                           |                                                         | <b>192,52</b>                                   |

W obszarze objętym projektem planu (875,60ha) znajdują się tereny lasów 1ZL-79ZL o łącznej powierzchni ok. 574,30ha oraz wód powierzchniowych 1-2WS o łącznej powierzchni ok. 0,35ha, gdzie nie określa się minimalnego wskaźnika PBC, gdyż zakazuje się ich przekształcania, ale tereny te wliczają się do ogólnego bilansu powierzchni czynnej biologicznie, w znacznym stopniu zwiększając ogólny procent tej powierzchni w obszarze objętym projektem planu. W skali całego obszaru planu udział powierzchni biologicznie czynnej po realizacji ustaleń planu będzie stanowił minimum około 87% jego powierzchni (wliczając lasy i wody powierzchniowe). Natomiast w obszarze zwartej zabudowy przy maksymalnym zainwestowaniu powinien wynieść około 46%.

**Plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- Dla terenów: zieleni urządzonej (ZP), zieleni naturalnej (ZN), lasów i zadrzewień (ZL), wód powierzchniowych (WS) oraz terenów działek budowlanych plan:

- ustala obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- dopuszcza nowe zalesienia na terenach lasów i zadrzewień (ZL) za wyjątkiem terenu 20 ZL oraz wskazanych w ustaleniach szczegółowych terenach zieleni naturalnej ZN i terenach rolnych R1 ;
- ustala ochronę oraz zachowanie ciągłości i przepustowości stałych i czasowych cieków wodnych (rowów) oraz zbiorników wodnych wskazanych na rysunku planu jako cieki wodne (rowy)/zbiorniki wodne do zachowania jako otwartych koryt (z wyjątkiem kolizji drogowych)
- w miejscu krzyżowania się cieków wodnych (rowów) do zachowania z drogami publicznymi (KD), terenami dróg wewnętrznych (KDW) i dojazdami do działek, niewyznaczonymi na rysunku planu, ustala się wymóg zachowania przepustowości cieku wodnego (rowu) do zachowania;
- dopuszcza realizację mostków i kładek pieszych nad otwartymi korytami cieków wodnych (rowów) /zbiorników wodnych do zachowania;
- ustala ochronę zbiornika wodnego na terenie 4 ZP;
- dopuszcza realizację zbiorników retencyjnych na terenach zieleni naturalnej ZN;
- ustala obowiązek nasadzenia projektowanych szpalerów drzew oraz zachowania istniejących szpalerów drzew (do zachowania i uzupełnienia), wyznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew kolidujących z zabudową i miejscami lokalizacji wjazdów;
- zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (norm określonych w przepisach prawa) poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane.

- **Dla terenów dróg plan ustala:**

- obowiązek nasadzenia projektowanych szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju drogi może podlegać zmianom;
- obowiązek zachowania istniejących szpalerów drzew (do zachowania i uzupełnienia), wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju drogi może podlegać zmianom.

- **W zakresie ochrony przed hałasem plan ustala:**

- obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNE, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- obowiązek traktowania terenów zabudowy: usług oświaty UO, usług publicznych 2 UP i 3 UP oraz terenów zabudowy usług sportu i rekreacji US, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U, jako tereny mieszkaniowo- usługowe;
- obowiązek traktowania terenów zabudowy zagrodowej RM, jako tereny zabudowy zagrodowej;
- obowiązek traktowania terenów zieleni urządzonej ZP, jako tereny rekreacyjno- wypoczynkowe.

- **Na obszarze planu ustala się:**

- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- zakaz lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

- W stosunku do **obszarów objętych prawną formą ochrony przyrody**: Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (z wydzieloną strefą urbanistyczną), Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, Rezerwatu przyrody Żurawinowe Bagno, Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Bagna Celestynowskie”, których granice wskazano na rysunku planu, obowiązują wszelkie ustalenia, zakazy i warunki zawarte w przepisach je ustanawiających oraz w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

- Wskazuje się na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „projektowane powiększenie rezerwatu Żurawinowe Bagno”, projektowane w planie ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego



im. Czesława Łaszka powiększenie rezerwatu Żurawinowe Bagno.

- Wskazuje się na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „projektowane użytki ekologiczne”, projektowane w planie ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka użytki ekologiczne.

- Wskazuje się na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „projektowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe”, projektowane w planie ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka zespoły przyrodniczo- krajobrazowe Ponurzyca oraz Bagno Całowanie.

- Podlega ochronie, na mocy przepisów szczególnych wydanych na podstawie Ustawy o ochronie przyrody, pomnik przyrody- dąb, wskazany na rysunku planu na terenie **13 R1**; w strefie ochronnej wokół pomnika przyrody, wynoszącej 15 m od osi pnia drzewa, obowiązują zakazy i ograniczenia stosowne do wymagań dotyczących ochrony pomnika przyrody zawartych w przepisach odrębnych.

- Ustala się ochronę w planie drzew, wskazanych na rysunku planu jako drzewo do zachowania, na terenach: 9 KDL, 21 KDD, przy czym dopuszcza się usunięcie drzewa zagrażającego bezpieczeństwu ludzi lub mienia w istniejących obiektach budowlanych lub funkcjonowaniu urządzeń przesyłowych, bądź bezpieczeństwu ruchu drogowego.

- Obszar planu znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”.

- W zakresie **przeciwdziałania powstawaniu i rozprzestrzenianiu się zanieczyszczeń na terenach dróg publicznych**: drogi głównej ruchu przyspieszonego 1 KDGP, 2 KDGP ustala się:
  - przy przebudowie drogi publicznej 1 KDGP, 2 KDGP ustala się nakaz wprowadzenia rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań;
  - nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej, zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew, oznaczonych na rysunku planu, stosowanie gatunków roślin odpornych na trudne warunki;
  - zakazuje się lokalizowania ekranów akustycznych.

#### **Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- W zakresie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach zieleni urządzonej 1 ZP, 2 ZP, 4 ZP, zieleni naturalnej ZN oraz terenach lasów i zadrzewień ZL.

- Wyznacza istniejące szpalery drzew (do zachowania i uzupełnienia) i projektowane szpalery drzew, mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni dróg publicznych (KD) i innych wewnątrz urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

- Ustala zasady kształtowania **materiałów i kolorystyki elewacji budynków**:
  - nakazuje stosować materiał elewacyjny w kolorach pastelowych o niskiej intensywności zabarwienia oraz białym, przy czym ustalenie nie dotyczy materiałów naturalnych jak cegła czy drewno;
  - zakazuje stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych, za wyjątkiem budynków usługowych, dla których dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych na maksymalnie 20% powierzchni danej elewacji;
  - dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przylegających do siebie, nakazuje się stosować zbliżoną kolorystykę tynku, jak budynku na działce sąsiedniej, spełniającego ustalenia pkt. jak wyżej;
  - zakazuje stosowania tynków czarnych;
  - zakazuje stosowania przeszkleń elewacji w stopniu wyższym niż 60% całej powierzchni danej elewacji, z uwzględnieniem pkt. niżej;

- zakazuje stosowania przeszkleń refleksyjnych, dających lustrzane odbicie otoczenia na powierzchni większej niż 15% całej powierzchni danej elewacji.

#### **Plan określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- W miejscowości Regut nie występują budynki podlegające ochronie prawnej.
- Ustala strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych i wskazuje się stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych AZP: 61- 70/3, 61- 70/4, 61- 70/5, 61- 70/6, 61- 70/15, zgodnie z rysunkiem planu. W strefach ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:
  - ochronie podlegają domniemane relikty archeologiczne (obiekty, warstwy i struktury podziemne) stanowiące pozostałości terenowe i ślady osadnictwa pradziejowego i historycznego;
  - przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu oraz przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych na terenie, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- Ustala zachowanie miejsc lokalizacji istniejących krzyży przydrożnych, kształtujących krajobraz kulturowy miejscowości, poprzez wyznaczenie **dominant plastycznych**, zgodnie z rysunkiem planu.
- Wyznacza **osie widokowe i otwarcia widokowe**, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających o wysokości powyżej 160cm oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w odległości od osi widokowej do wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, a w przypadku terenów bez linii zabudowy – w odległości 15m od osi widokowej, oraz w otwarciu widokowym.

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

- Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:
  - **Ustala się zasady kształtowania i pokrycia dachów:**
    - dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo- usługowej na terenach MN, RM i MN/U ustala się nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° albo dachów płaskich i stropodachów;
    - dla zabudowy na terenach MNE ustala się nakaz stosowanie dachów wyłącznie symetrycznych, o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
    - dla zabudowy na terenie UK ustala się nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°;
    - dla pozostałych obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt. 1,2 ustala się nakaz stosowania dachów płaskich i stropodachów albo dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°;
    - nakazuje się, by główne połacie dachu na jednym budynku miały jednakowy spadek, za wyjątkiem budynków garażowych oraz budynku kaplicy i kościoła na terenie UK;
    - ustala się ograniczenie kolorystyki pokrycia dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów, szarości oraz ciemnej zieleni.

#### **Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

- Określa następujące zasady usytuowania sieci infrastruktury technicznej, zachowując przepisy prawa stanowiące względem poszczególnych sieci, oraz zasady modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze planu:
  - ustala się pełną obsługę w oparciu o zbiorcze systemy infrastruktury technicznej;
  - ustala się lokalizowanie projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych (KD), dróg wewnętrznych (KDW) oraz terenie infrastruktury technicznej (1 I) i terenie parkingów 1 KDP;

- dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenów dróg wewnętrznych (KDW) i dróg publicznych (KD)- na terenach innych dróg wewnętrznych oraz dojazdów, nie oznaczonych na rysunku planu oraz na działkach, za wyjątkiem terenów lasów i zadrzewień ZL oraz użytków leśnych na pozostałych terenach i w taki sposób, aby nie kolidowały one z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych;
- dopuszcza się prowadzenie sieci infrastrukturalnych w kanałach zbiorczych (tunelach wieloprzewodowych) oraz wykonywanie przewiertów na potrzeby infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

- W zakresie **zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowej:**

- ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- dopuszcza się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- dopuszcza się zachowanie istniejących oraz wykonywanie ujęć wód podziemnych, na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa i obiektów użyteczności publicznej oraz jako zabezpieczenie przeciwpożarowe, oraz do celów gospodarczych i technologicznych;

- W zakresie **odprowadzania ścieków i sieci kanalizacyjnej:**

- docelowo ustala się doprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
- dopuszcza się budowę w liniach rozgraniczających dróg publicznych (KD) i terenów dróg wewnętrznych(KDW) pompowni podziemnych bez części nadziemnej, niewymagających rezerwy terenu;
- dopuszcza się realizowanie przepompowni ścieków komunalnych na całym obszarze planu za wyjątkiem terenów lasów i zadrzewień (ZL) oraz użytków leśnych na pozostałych terenach.

- W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi na własnym, nieutwardzonym terenie, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na tereny sąsiednie, ze wskazaniem wykorzystania wód deszczowych do celów gospodarczych;
- ścieki opadowe i roztopowe z jezdni, parkingów i powierzchni o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy oczyścić przed odprowadzeniem do ziemi lub wód powierzchniowych zgodnie z przepisami prawa;
- wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg publicznych – odprowadzane powierzchniowo do przydrożnych rowów, w sposób dotychczasowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych wód deszczowych.

- W zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**

- docelowo ustala się zaopatrzenie w ciepło zabudowy na obszarze planu z sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zabudowy z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną oraz urządzeń kogeneracji rozproszonej;
- dopuszcza się zasilanie w ciepło zabudowy z indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o gaz płynny, energię elektryczną lub olej opałowy, wyłącznie w sytuacji braku możliwości

wykorzystania do tego celu paliwa gazowego z sieci gazowej;

- dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska.

- W zakresie **zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej**:

- docelowo ustala się pełne pokrycie potrzeb związanych z ogrzewaniem, przygotowaniem ciepłej wody i przygotowywaniem posiłków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- dopuszcza się stosowanie zbiorników na gaz płynny w przypadku braku dostępu do sieci gazowej;

- W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych**:

- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

- dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniach fotowoltaicznych o mocy poniżej 100 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu: odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego;

- dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej z alternatywnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska i prawa energetycznego;

- dopuszcza się przebudowę istniejących stacji transformatorowych wolno stojących;

- dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nN na obszarze planu, za wyjątkiem terenów lasów i zadrzewień (ZL) oraz użytków leśnych na pozostałych terenach, jako wbudowanych w obiekty budowlane kubaturowe, podziemnych, słupowych oraz stacji transformatorowych budowanych w formie słupów ogłoszeniowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- zakazuje się lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących nieskablowanych linii elektroenergetycznych;

- dopuszcza się skablowanie wszystkich istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

- ustala się budowę nowych i rozbudowę oraz modernizację istniejących linii średniego lub niskiego napięcia wyłącznie jako kablowych, przy czym ustalenie nie dotyczy istniejących linii średniego lub niskiego napięcia, w których modernizacji ulega tylko określony odcinek, tylko w przypadkach, gdy nie ma możliwości technicznych skablowania danego odcinka;

- ustala się zasadę pełnego pokrycia zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na obszarze planu, na potrzeby oświetlenia terenów i obiektów oraz zasilania urządzeń niezbędnych do funkcjonowania zabudowy;

- ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci elektroenergetycznych z układem zewnętrznym poprzez istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

- zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

- W zakresie **dostępu do sieci telekomunikacyjnych i infrastruktury teletechnicznej**:

- dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze planu z nowych lub istniejących sieci i obiektów budowlanych telekomunikacyjnych;

- zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych, telekomunikacyjnych linii kablowych nadziemnych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących telekomunikacyjnych linii kablowych nadziemnych.

- W zakresie **urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych**:

- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej, pod warunkiem, że nie będą one przekraczały dopuszczalnych norm ochrony środowiska;

- ustala się obowiązek wkomponowania masztów i urządzeń telekomunikacyjnych, przy pomocy odpowiednich środków architektonicznych, użytych materiałów i kolorystyki, w obiekty, których realizacja jest zgodna z ustaleniami dla danego terenu.

- W zakresie **gospodarowania odpadami** :

- należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz

z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym:

- ustala się usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- nakazuje się zabezpieczenie miejsca do magazynowania odpadów na działce, na której są wytwarzane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**Plan ustala szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- Dla terenów położonych w sąsiedztwie terenów lasów i zadrzewień (ZL) ustala się nakaz zachowania minimalnej odległości zabudowy od granicy lasu, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy wynikającą z przepisów technicznych, przy czym dopuszcza się odstępstwa, w zakresie usytuowania zabudowy w odległości bliższej od granicy lasu, w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy szczególnych warunków zagospodarowania, z uwzględnieniem przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony przeciwpożarowej.
- Dla fragmentu terenu 27KDW, położonego w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonej na rysunku planu, ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4.4. Cele ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, krajowym oraz lokalnym i sposoby ich uwzględniania w projekcie planu**

Plan nie narusza ustaleń wynikających z przepisów odrębnych. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2018, poz. 799 z późn. zm.) określa zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem wymagań zrównoważonego rozwoju. Głównym założeniem jest prowadzenie polityki i działań w poszczególnych sektorach gospodarki i życia społecznego, które umożliwi zachowanie zasobów środowiska w stanie zapewniającym trwałość funkcji, procesów przyrodniczych i zachowanie bioróżnorodności oraz umożliwi korzystanie z nich obecnym i przyszłym pokoleniom. Na szczeblu międzynarodowym opracowany został komunikat Komisji Wspólnot Europejskich Zrównoważona Europa dla lepszego Świata: Strategia zrównoważonego rozwoju dla Unii Europejskiej odnoszący się do zasad zrównoważonego rozwoju. Do podstawowych celów określonych w tym dokumencie należą:

- ograniczenie zmian klimatycznych,
- poprawa warunków ochrony zdrowia,
- prowadzenie bardziej odpowiedzialnej gospodarki zasobami naturalnymi,
- poprawa systemu transportowego oraz systemu zarządzania gruntami.

Realizacji celów ochrony środowiska, zarówno na szczeblu krajowym jak i międzynarodowym, winny służyć regulacje ujęte w przepisach prawa. Ochronie poszczególnych komponentów środowiska służą następujące akty prawne:

- wód – Ramowa Dyrektywa Wodna 2000/60/WE, Dyrektywa 91/271/EWG dotycząca oczyszczania ścieków komunalnych, Ustawa Prawo wodne z 18 lipca 2001 r. (tekst jednolity: Dz. U. 2015, poz. 469) wraz z aktami wykonawczymi,
- gleb – Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. 2021, poz. 1326 z późn. zm.), Ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz. U. 2021, poz. 1973 z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi,
- powietrza i klimatu – Protokół z Kyoto z 1997 r., Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U. 2022, poz. 916) wraz z aktami wykonawczymi, Ustawa o systemie handlu uprawnieniami do emisji gazów cieplarnianych z dnia 12 czerwca 2015 r. (Dz.U. 2021, poz. 332 z późn. zm.),
- fauny i flory – dyrektywa 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz. U. UE L 206), dyrektywa 79/409/EWG w sprawie ochrony dzikiego ptactwa



(Dz. U. UE L 103), Konwencja ONZ o różnorodności biologicznej z 1992 r., Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. 2022, poz. 916) wraz z aktami wykonawczymi,

- krajobrazu - Europejska Konwencja Krajobrazowa z 2000 r. ratyfikowana przez Polskę w 2006 r. (Dz. U. Nr 14, poz. 98),
- zdrowia i jakości życia ludzi – Dyrektywa dotycząca zintegrowanego zapobiegania zanieczyszczeniom i ich kontroli z 2008 r. (Dz. U. UE L24/8), Ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz. U. 2021, poz. 1973 z późn. zm) wraz z aktami wykonawczymi.

Przedmiotowy projekt planu ma służyć kształtowaniu ładu przestrzennego przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. Uwzględnia on cele ochrony środowiska określone na szczeblu krajowym i międzynarodowym poprzez:

- zachowanie terenów leśnych i zielni naturalnej z zadrzewieniami śródpolnymi
- ochronę wód dzięki regulacjom dotyczącym sieci wodociągowej i kanalizacyjnej a także wprowadzeniu zapisów w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi i wodami opadowymi oraz roztopowymi, istotna jest również ochrona istniejącego zbiornika wodnego oraz rowów melioracyjnych
- wprowadzenie tam gdzie to możliwe nakazu zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 5 do 90%
- ochronę przyrody poprzez liczne ograniczenia w obszarach objętych formami ochrony przyrody
- ochronę krajobrazu dzięki ograniczeniom dotyczącym form zabudowy, w tym wysokości i kolorystyki budynków, zastosowanych materiałów, geometrii dachu, a także poprzez zachowanie kapliczek i krzyży przydrożnych
- ochronę zdrowia ludzi dzięki regulacjom dotyczącym gospodarki ściekowej i wód opadowych.

Podstawowym dokumentem określającym cele ochrony środowiska na terenie miejscowości Regut jest „Plan ochrony środowiska dla gminy Celestynów”. Poniżej przedstawiono główne cele.

#### Gospodarka wodna

cel główny: zwiększenie skuteczności ochrony istniejących zasobów wód podziemnych i powierzchniowych przed ilością i jakościową degradacją

- ochrona wód podziemnych i powierzchniowych
- zapewnienie dostępu do wody
- ochrona przeciwpowodziowa, zabezpieczenie przed skutkami suszy

#### Gospodarka odpadami

Cel główny: kompleksowe rozwiązania dotyczące zbiórki, transportu jak i odzysku odpadów na terenie gminy

- usprawnienie gospodarki odpadami

#### Gospodarka niskoemisyjna

Cel główny: rozwój fotowoltaiki

#### Ochrona gleb

Cel główny: Racjonalne wykorzystanie gleb wraz z ich ochroną i rekultywacją

- zagospodarowanie gleb w sposób adekwatny do ich klasy bonitacyjnej
- ograniczenie czynników wpływających na degradację gleby
- rekultywacja gleb i ziemi zdegradowanej
- ochrona gruntów rolnych
- przeciwdziałanie degradacji chemicznej gleb poprzez ochronę powietrza i wód powierzchniowych

- racjonalne stosowanie wapna, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach rolnych i leśnych

- racjonalizacja prowadzenia upraw na terenach rolnych

Ochrony przyrody, krajobrazu i lasów

Cel główny: Poprawa jakości środowiska poprzez ochronę i kształtowanie istniejących wartości przyrodniczych, rozwijanie racjonalnej gospodarki leśnej

Ochrona powietrza

Cel główny: poprawa jakości powietrza atmosferycznego

- zmniejszenie niskiej emisji
- zmniejszenie emisji spalin
- zmniejszenie zużycia energii
- ochrona jakości powietrza

Ochrona przed hałasem

Cel główny: zmniejszenie zagrożenia mieszkańców ponadnormatywnym hałasem zwłaszcza emitowanym przez środki transportu

- ograniczenie emisji hałasu

Promieniowanie elektromagnetyczne

Cel główny: ochrona przed nadmiernym oddziaływaniem pól elektromagnetycznych

Nadzwyczajne zagrożenia środowiska

Cel strategiczny: zapobieganie zanieczyszczeniom środowiska oraz niedopuszczenie do zagrożenia dla zdrowia mieszkańców wynikającego z transportu materiałów niebezpiecznych oraz z awarii.

Edukacja ekologiczna

Cel strategiczny: podnoszenie świadomości ekologicznej społeczeństwa

- prowadzenie dotychczasowej akcji dotyczącej popularyzacji w zakresie ekologii, ochrony środowiska i gospodarki odpadami,
- współdziałanie samorządu Gminy z lokalnymi mediami w zakresie prezentacji stanu środowiska i działań podejmowanych w sprawie jego ochrony,
- wzmożona współpraca samorządu Gminy ze szkołami przedstawicielami środowiska naukowego i pozarządowymi organizacjami,
- informowanie społeczeństwa o możliwościach ich udziału w działaniach na rzecz ochrony środowiska,
- dofinansowanie i finansowanie przedsięwzięć mających na celu propagowanie zagadnień związanych z ochroną środowiska,
- prowadzenie akcji informacyjnych i szkoleniowych dotyczących zachowań proekologicznych,
- zaangażowanie w sprawy edukacji ekologicznej grup dorosłych społeczeństwa,
- prowadzenie edukacji ekologicznej w szkołach oraz kształtowanie postaw dorosłych

Główne cele polityki zagospodarowania przestrzennego miejscowości Regut w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów określono w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów”. Zasadnicze ustalenia Studium przedstawiono w rozdziale 3 niniejszego opracowania.

W omawianym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego główne cele ochrony środowiska zostały uwzględnione następująco:

- ustalenia przyjęte w planie dla poszczególnych terenów w zakresie ochrony środowiska są zgodnie z zapisami Studium.
- na obszarze objętym planem uwzględniono obszary chronione prawnie na podstawie przepisów o ochronie przyrody
- ochrona zasobów wodnych i ich jakości w projekcie planu nie narusza zasad określonych w Studium

- w odniesieniu do ochrony przed hałasem komunikacyjnym plan kwalifikuje ulice zgodnie z ustaleniami studium
- w zakresie ochrony powietrza w obowiązującym planie w sposób właściwy ustalono źródła zaopatrzenia w ciepło, ustalając jako główne źródło ciepła gaz ziemny
- ustalenia planu spełniają zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi.
- na obszarze planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi w wyniku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów szczególnych.
- W obszarze projektu planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć zawsze mogących negatywnie oddziaływać na środowisko

Opracowanie ekofizjograficzne do przedmiotowego projektu planu miejscowego wskazuje tereny predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych. Funkcje przyrodnicze poza terenami prawnie chronionymi powinny pełnić: tereny leśne, zadrzewione i z inną cenną roślinnością jak np. łąki ekstensywnie użytkowane. Są to tereny wskazane do całkowitego wyłączenia z nowego zainwestowania (nie dotyczy to obiektów i urządzeń infrastruktury) lub wprowadzenia bardzo istotnych ograniczeń w sposobie ich zagospodarowania i użytkowania. Do obszarów, które należy wykluczyć z zainwestowania zaliczono wszystkie obszary prawnie chronione oraz dolinę Strugi Reguckiej. W obszarze wskazane jest utrzymanie wysokiego udziału PBC. Dotyczy to w szczególności terenów obecnie zainwestowanych w sposób ekstensywny, lub na których dzisiaj występuje roślinność trawiasta, bądź ruderalna. W miejscach, w których występują grupy drzew i krzewów zaleca się wyznaczenie stref zieleni. W projekcie planu należy również zastosować przepisy w zakresie ochrony zieleni obowiązujące dla Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz ustawy o lasach i ochronie gruntów rolnych i leśnych

Cele ochrony środowiska istotne dla gminy jak i miejscowości Regut zostały zawarte również w „Planie Gospodarki Niskoemisyjnej”. Najważniejsze z nich to:

- Redukcja emisji CO<sub>2</sub> w sektorze komunalno-bytowym o 11% do roku 2020w stosunku do roku 2010 poprzez montaż paneli słonecznych oraz kotłownia na biomasę
- Redukcja do 2020 roku zużycia energii finalnej w sektorze komunalno-bytowym na obszarze Gminy co najmniej 8% roku w stosunku do roku 2010 poprzez m.in. zmniejszenie emisji CO<sub>2</sub> z tytułu oświetlenia ulic gminy Celestynów

Udział w roku 2020 energii pochodzącej z odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym sektora komunalno-bytowego Gminy na poziomie 7,9% poprzez panele fotowoltaiczne na budynkach prywatnych.

#### **4.5. Ocena stanu środowiska ludzi na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem ustaleń projektu planu**

##### **Uwarunkowania pozytywne:**

- relatywnie bliskie sąsiedztwo stolicy kraju i innych ośrodków znaczących gospodarczo i kulturowo,
- korzystne warunki do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy rekreacyjnej,
- rozwijająca się sieć infrastruktury
- obecność terenów otwartych i terenów leśnych sprzyjających rozwojowi funkcji mieszkalnych, usługowych i rekreacyjnych oraz turystyki
- walory przyrodnicze i krajobrazowe regionu
- ukształtowanie terenu
- korzystne warunki bioklimatyczne
- obecność obszarów chronionych

- wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe
- na terenach niezabudowanych duża naturalność szaty roślinnej,
- zwarte kompleksy leśne
- strumień Struga Regucka

#### **Uwarunkowania negatywne:**

- brak dróg lub drogi w złym stanie technicznym
- negatywne oddziaływanie spalin i hałasu związanych z przebiegającej przez obszar planu drogi o dużym natężeniu ruchu
- ograniczenia w zagospodarowaniu spowodowane obecnością terenów chronionych
- ograniczenia spowodowane występowanie wydm oraz przebieg krawędzi Równiny Garwolińskiej

Na terenie objętym projektem planu główną barierą ekologiczną stanowi trasa komunikacyjna o dość dużym natężeniu ruchu. Jej wpływ wzmacniają mniejsze liniowe bariery jak drogi gminne często w złym stanie technicznym. Obszary zabudowane tworzą bariery powierzchniowe. Należy pamiętać, że zasięg takiej bariery wykracza poza zasięg samej zabudowy, obejmując strefę oddziaływania hałasu, ekspansji antropofitów oraz wzmożonej penetracji przez ludzi.

Barierę stanowią również przepisy dotyczące zagospodarowania terenów chronionych MPK, WOCHK, rezerwatu przyrody, obszaru Natura 2000 oraz innych obszarów chronionych.

Możliwość realizacji ustaleń planu może wiązać się z pogorszeniem komponentów środowiska w zakresie jakości powietrza czy zwiększenia poziomu hałasu. Niniejsza prognoza ma na celu wskazanie jedynie potencjalnych niekorzystnych oddziaływań na środowisko związanych z ustaleniami planu, nie zaś konkretnej inwestycji. Ponadto dopuszczenie w planie możliwości lokalizacji pewnych obiektów, nie daje gwarancji ich powstania. Wszelkie możliwe zagospodarowanie rzadko będzie realizowane w jednym miejscu i czasie. Zazwyczaj poszczególne inwestycje realizowane są na konkretnych działkach, co znacznie ogranicza negatywne oddziaływania i zapobiega ich kumulacji. Biorąc pod uwagę wszystkie ustalenia planu, na omawianym obszarze nie wystąpią oddziaływania, które w znaczący sposób przyczyniłyby się do pogorszenia jakości środowiska oraz życia i zdrowia ludzi. Natomiast wpływ poszczególnych inwestycji może okresowo pogarszać parametry środowiska, zwłaszcza w procesie budowlanym. Szczegółowe oddziaływania zarówno pozytywne jak i negatywne przedstawiono w rozdziałach poniżej.

#### **4.6. Problemy ochrony środowiska**

Na obszarze objętym planem w chwili obecnej nie identyfikuje się znaczących problemów ochrony środowiska. Negatywne uwarunkowania wymienione w punkcie 4.5. równoważą się z korzystnymi warunkami naturalnymi i licznymi terenami otwartymi w obszarze objętym projektem planu. Wspólny wynik tych uwarunkowań decyduje o stanie środowiska.

W obszarach funkcjonalnych, gdzie dopuszczono wprowadzenie nowej zabudowy, w okresie trwania budowy może dochodzić do okresowej wzmożonej emisji zanieczyszczeń, szczególnie związanych z pracą maszyn ciężkich, jednak są to oddziaływania okresowe i ustaną z chwilą zakończenia prac budowlanych. W chwili obecnej na terenie opracowania nie zachodzą procesy, które mogłyby wywierać negatywny wpływ na istniejącą zieleń znajdującą się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Mazowieckiego Parku Krajobrazowego a także innych obszarów chronionych w tym obszarze Natura 2000.

Obecnie na terenie opracowania brak jest znaczących źródeł zanieczyszczenia wód, jednak w ustaleniach planu istnieją zapisy zawierające lokalne rozwiązania mające na celu ograniczenie zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych. Jest to szczególnie istotne, ponieważ teren opracowania znajduje się w zlewni, z której wody są transportowane na tereny podlegające ochronie przyrody, w postaci obszarów Natura 2000.

Podstawowe problemy ochrony środowiska w niewielkim stopniu dotyczą zanieczyszczenia powietrza i hałasu pochodzącego z ruchu samochodowego oraz niskiej emisji a także linia kolejowa przebiegająca poza obszarem projektu planu. Transport samochodowy i niska emisja są głównymi generatorami zanieczyszczenia powietrza na terenie opracowania. Na stan środowiska rzutują też zjawiska związane z ogólnym poziomem społecznej kultury, jak zanieczyszczenie przestrzeni publicznych, czy nie zagospodarowane i pozbawione zieleni powierzchnie powodujące wtórne zapylenie.

Najważniejsze problemy ochrony środowiska wypunktowano poniżej:

- zanieczyszczenia powietrza spowodowane niską emisją
- zanieczyszczenia związane z ruchem samochodowym – zanieczyszczenia powietrza i gleby, hałas

## 5. AKTUALNY STAN ŚRODOWISKA LUDZI. CHARAKTERYSTYKA I UWARUNKOWANIA

### 5.1. Położenie terenu- charakterystyka ogólna



Ryc. 2 Miejscowość Regut na tle powiatu otwockiego i gminy Celestynów  
(źródło: [www.pojezierzegostyrskie.pl](http://www.pojezierzegostyrskie.pl))

Ryc. 3 Fragment mapy topograficznej z granicami planu

Granicę terenu objętego planem stanowi obszar w granicach administracyjnych miejscowości Regut z wyłączeniem obszaru stanowiącego działki ewidencyjne o numerach od 175 do 187 oraz 190 do 241 włącznie. Regut jest to wieś położona w województwie mazowieckim, w powiecie otwockim, w centralnej części gminy Celestynów. Miejscowość nie zajmuje dużego terenu, ale jest bardzo charakterystyczna, bowiem w jej okolicy znajdują się lasy sosnowe i połodowcowe wydmy. Miejscowość Regut położona jest w Mazowieckim Parku Krajobrazowym. Bliskość Warszawy, niespełna 60 min jazdy samochodem z centrum stolicy, powodują, że jest to atrakcyjne miejsce na weekendowe wypady za miasto. Dojechać można również koleją, stacja Celestynów znajduje się 2,5 km od m. Regut. Lasy sosnowe, wydmy połodowcowe i wyznaczone szlaki turystyczne zachęcają do wędrowek. W sezonie można zbierać jagody i grzyby. W lasach można spotkać liczne gatunki dzikich zwierząt: dziki, lisy, sarny, łosie i inne.



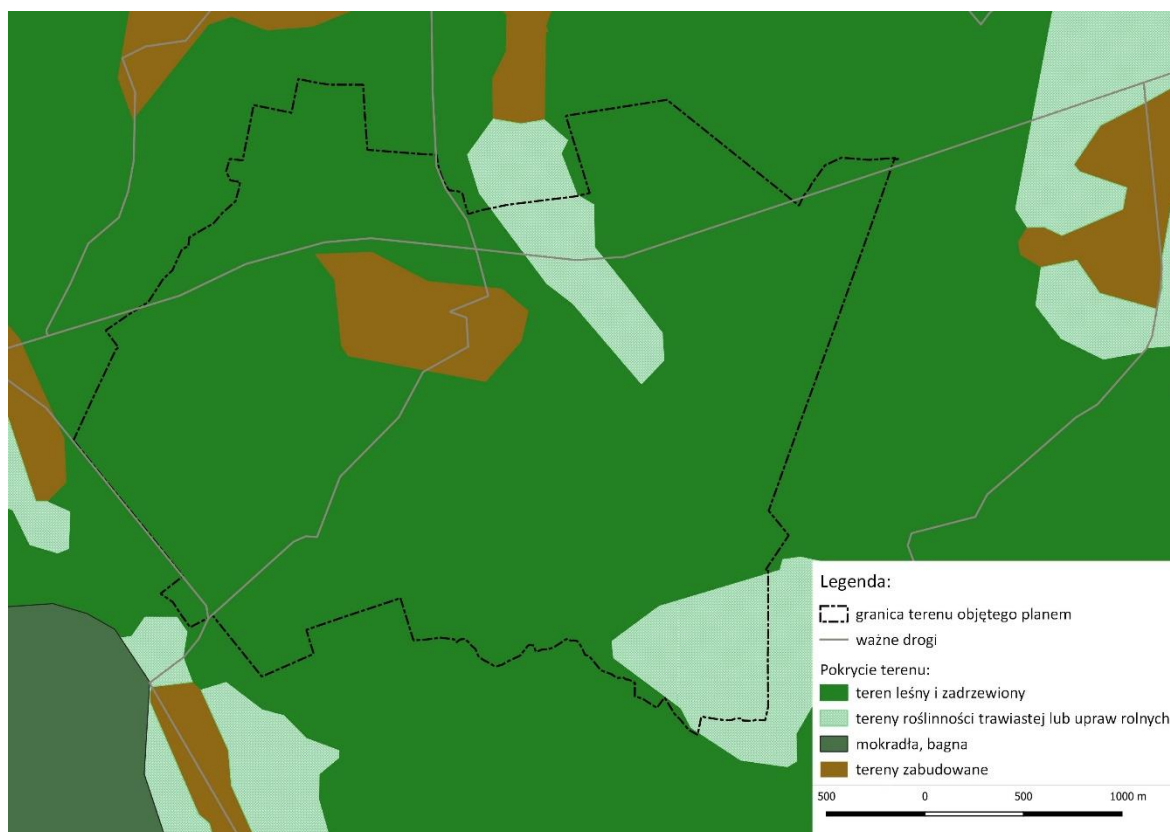


Ryc. 4 Obszar zabudowy z układem komunikacyjnym w miejscowości Regut.



Regut jest jedną z najstarszych wsi w tym regionie, założoną w XVI w. Wieś posiada nieregularny układ ulic i placów z tendencją do tworzenia wnętrz urbanistycznych. Przeważającą część obszaru opracowania stanowią lasy oraz łąki z polami uprawnymi. Niemal cały obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu znajduje się w Mazowieckim Parku Krajobrazowym. Część miejscowości Regut, w której dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna położona jest w otulinie MPK oraz strefie urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W części zachodniej obszaru znajduje się Obszar Natura 2000 „Bagna Celestynowskie” oraz rezerwat przyrody. Obszar miejscowości Regut charakteryzuje się stosunkowo niewielkim stopniem przekształcenia antropogenicznego.

W miejscowości zachował się ciekawy układ wielodrożny ulic i placów. Zamieszkuje ją 539 mieszkańców. Zachowała się tu zabytkowa zabudowa siedliskowa z elementami ciekawych, drewnianych chałup i zagród, z towarzyszącymi jej kapliczkami i krzyżami przydrożnymi, w otoczeniu wzgórz porośniętych łąkami, polami i lasami. W miejscowości dominuje zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, murowana i drewniana, jedno- i dwu- kondygnacyjna. Wiele z budynków pokrytych jest azbestem. Znajdują się tu również zabudowania o funkcji oświaty (szkoła i biblioteka) i sportu, budynek ochotniczej straży pożarnej oraz obiekty usług handlu czy dom weselny Gajóweczek. Na uwagę zasługuje też drukarnia. Miejscowość powiązana jest z Celestynowem drogą powiatową, która za drogą krajową nr 50, zmienia rangę na wojewódzką.

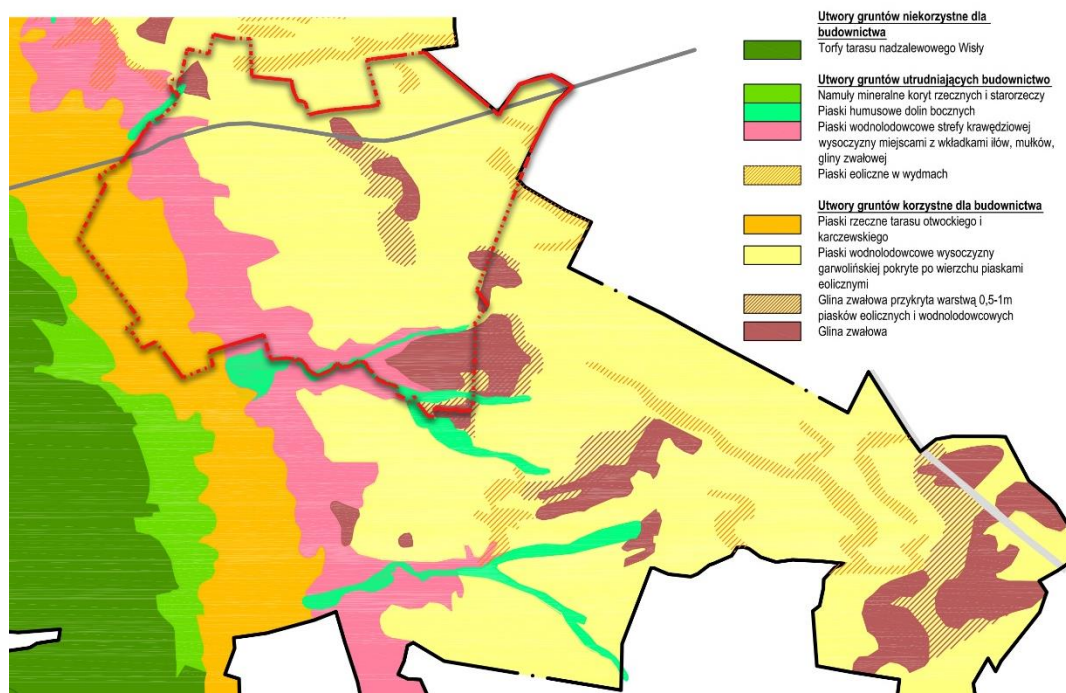


Ryc. 5 Zagospodarowanie terenu w obszarze objętym planem oraz najbliższej okolicy

## 5.2. Budowa geologiczna oraz warunki gruntowo-wodne

Utwory powierzchniowe w obszarze objętym przystąpieniem do sporządzania planu w większości stanowią grunty korzystne dla posadowienia budynków. Są to głównie piaski wodnolodowcowe pokryte z wierzchu piaskami eolicznymi. Grunty te dominują na północy, wschodzie

oraz w centralnej części obszaru objętego planem, gdzie miejscami pojawia się również glina zwałowa. Poczynając od zachodniej granicy grunty stanowiące piaski rzeczne tarasu otwockiego i karczewskiego oraz piaski wodnolodowcowe strefy krawędziowej wysoczyzny (miejscami z iłami, gliną zwałową i mułkami) ułożone są w układzie południkowym. Te ostatnie należą do gruntów utrudniających budownictwo, jednak w ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów obszary te przeznaczone są głównie pod zieleni leśną. W przyszłych ustaleniach planu, które powinny respektować ustalenia Studium grunty te nie będą więc odgrywać znaczącej roli. Na południowym krańcu obszaru objętego planem występują piaski humusowe dolin bocznych, które również należą do gruntów utrudniających budowę.



Ryc.6 Fragment mapy geologicznej z utworami powierzchniowymi (źródło: opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów)

### 5.3 Surowce mineralne

W granicach planu brak udokumentowanych złóż surowców mineralnych. W okolicy zbiornika wodnego w centralnej części planu znajduje się miejsce niekoncesjonowanej eksploatacji piasku.

### 5.4 Wody powierzchniowe i podziemne

W granicach wyznaczonych planem znajduje się sztuczny zbiornik wodny (pow. zbiornika ok. 0,35 ha) o funkcji retencyjnej i stabilizująco-oczyszczającej zlokalizowany w terenach leśnych na południu obszaru planu. Sieć hydrograficzna gminy Celestynów jest bardzo uboga, a przepływy w ciekach utrzymują się na niskim poziomie, dlatego na tym terenie nie ma ujęć wód powierzchniowych. W północnej części obszaru objętego planem przepływa Regucka Struga. Jej źródła znajdują się pod wsią Jatne, przepływa przez Dyzin, Glinę, Pogorzel Warszawską, giniąc w wydmach Soplicowa. Odcinek między Soplicowem a Pogorzela Warszawską, ze względu, na szczególnie cenne walory przyrodnicze, ma być rezerwatem, obejmującym naturalna dolinę strumienia, fragmenty łąk w dolinie i otaczających ją lasów. Występują tam cenne i chronione zbiorowiska roślinne: łęg jesionowo-olszowy, bór mieszany, wilgotne łąki użytkowane ekstensywnie, torfowisko przejściowe; rośliny: liczne stare

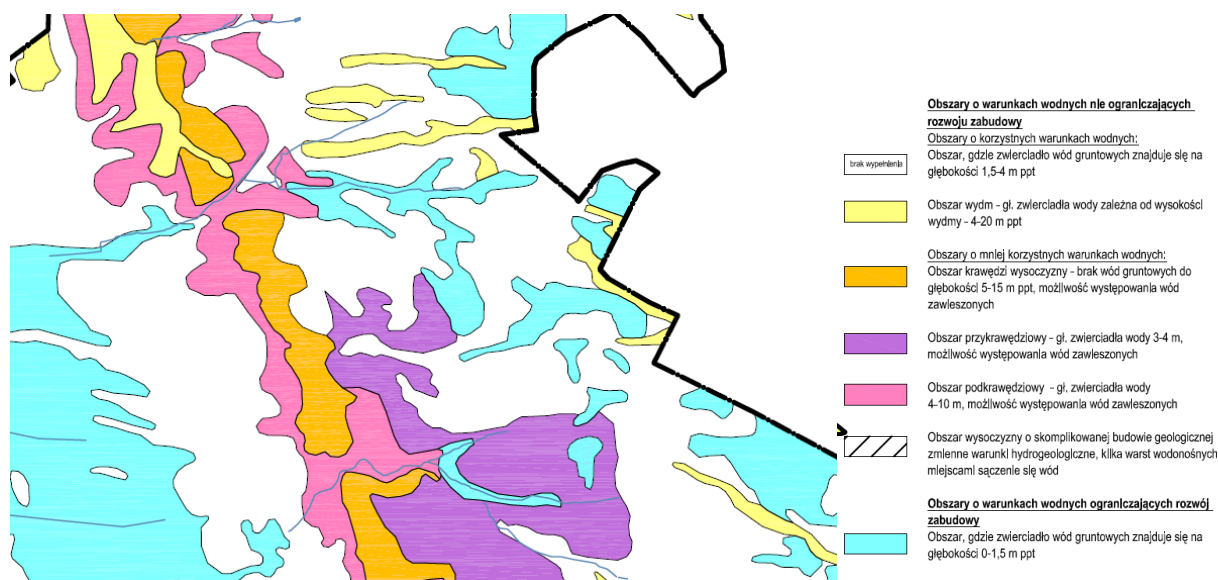
drzewa wzdłuż cieków. Dolina stanowi miejsce gniazdowania licznych gatunków drobnych ptaków śpiewających.

Na terenie Równiny Garwolińskiej głębszy poziom wód podziemnych tzw. użytkowy poziom wód, występuje w piaskach rzecznych, wodolodowcowych i zastoiskowych pomiędzy glinami zwałowymi lub łąkami zastoiskowymi. Miąższość utworów wodonośnych jest zróżnicowana i wynosi od 10 do 20 m. Zwierciadło wody użytkowego poziomu wodonośnego występuje najczęściej na głębokości około 15-50 m. Zwierciadło wody użytkowego poziomu wodonośnego znajduje się pod ciśnieniem hydrostatycznym. Wody te są izolowane od powierzchni przez miąższe, praktycznie nieprzepuszczalne warstwy glin morenowych. Przewodność utworów na terenie Równiny Garwolińskiej jest nieduża i nie przekracza na przeważającej części terenu 100 m<sup>2</sup>/dobę, nieco większa jest jedynie w strefie krawędziowej, gdzie dochodzi do 500 m<sup>2</sup>/dobę. Wody tego poziomu charakteryzują się średnią jakością (II klasa czystości). Wydajność eksploatacyjna ujęć wody jest na poziomie 30-50 m<sup>3</sup>/h.

Zasoby wód na terenie objętym planem nie są duże i mogą w przyszłości stanowić ograniczenie dla rozwoju. W celu określenia najlepszych lokalizacji ujęć wody konieczne jest przeprowadzenia szczegółowych badań hydrogeologicznych. Teren Równiny charakteryzuje się średnim stopniem zagrożenia zanieczyszczeniami, ze względu na dobrą izolację oraz brak dużej ilości źródeł zanieczyszczeń. Wody gruntowe i przypowierzchniowe w utworach czwartorzędowych położone są w piaskach na glinach zwałowych lub jako sączenia w stropowej partii glin zwałowych. Woda w tym poziomie pochodzi głównie z infiltracji opadów atmosferycznych, które gromadzą się na trudno przepuszczalnym podłożu. Wody te nie są powiązane hydraulicznie z wodami podziemnymi doliny Wisły, a ich poziom jest uzależniony od aktualnych warunków pogodowych. Zwierciadło wody gruntowej podlega okresowym wahaniom w zależności od aktualnego bilansu opadów i parowania. Na omawianym terenie nie są prowadzone pomiary zwierciadła wody gruntowej.

Specyficznymi warunkami wodnymi charakteryzuje się strefa krawędziowa Równiny. W tej strefie brak jest wód pierwszego poziomu, mogą natomiast występować wody zawieszone. W obszarze przykrawędziowym również stosunki wodne są zaburzone i wody pierwszego poziomu występują poniżej 5 m ppt. lub w ogóle nie występują, natomiast mogą lokalnie i okresowo występować wody zawieszone. Na dużej części Równiny, poza terenami wydym i mis deflacyjnych, wody pierwszego poziomu występują na głębokości około 1,5 - 4 m ppt. Na terenie wydym zwierciadło wody gruntowej położone jest na głębokości od 4 do 20 m ppt., a w rejonie mis deflacyjnych na wysokości 0 - 1,5 m ppt. Wody tego poziomu, mimo iż są bardzo narażone na przedostawanie się zanieczyszczeń, charakteryzują się jednak stosunkowo dobrą jakością, ze względu na duży udział terenów porośniętych roślinnością leśną, która stanowi filtr dla nieczystości. Wody przypowierzchniowe stanowią podstawowe techniczne ograniczenie w posadowieniu obiektów budowlanych i realizacji urządzeń infrastruktury podziemnej. Obecność wód przypowierzchniowych sprawia, że płytko występujące grunty spoiste - gliny zwałowe mają wysoką wilgotność naturalną co zdecydowanie obniża ich przydatność do bezpośredniego posadowienia. Na terenie objętym planem najmniej korzystne warunki posadowienia budynków, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, posiadają doliny niewielkich cieków na północy i południu oraz tereny obniżen deflacyjnych. Równocześnie obecność płytkiego poziomu wód gruntowych jest bardzo istotnym czynnikiem kształtującym warunki siedliskowe szaty roślinnej. Wody w utworach trzeciorzędowych są słabo rozpoznane. Występują w utworach mioceńskich i oligoceńskich pod warstwą łów płoceńskich, która je izoluje. Wody te zostały zaliczone do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A - Subniecka Warszawska. Trzeciorzędowy poziom mioceński występuje w piaskach drobnoziarnistych na głębokości poniżej 122 - 180 m i posiada miąższość od 6 do 26 m.

Zwierciadło wody jest napięte. Poziom oligoceński występuje w piaskach drobno- i średnio- ziarnistych o miąższości 9 – 64 m, na głębokości od 186 do 255 m. Zwierciadło tych wód również jest napięte.



Ryc. 7 Fragment mapy przedstawiający warunki wodne w obszarze objętym planem (źródło: Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów)

## 5.5. Warunki klimatyczne

Miejscowość Regut położona jest w mazowiecko- podlaskim regionie klimatycznym. Odznacza się on zachodnią cyrkulacją atmosferyczną. Obszar ten charakteryzuje się występowaniem znacznych amplitud rocznych temperatur powietrza, których wartości wzrastają w kierunku wschodnim. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi około 7,6-8,10 °C. Najcieplejszym miesiącem jest lipiec z średnimi temperaturami od 17,5°C do 18,2°C, a najchłodniejszym – styczeń o średniej temperaturze 3°C. Dni mroźnych jest ok. 35 w ciągu roku; dni z przymrozkami około 167-185 w ciągu roku (mies. X-IV); okres wegetacyjny – 215-220 dni. Suma rocznych opadów atmosferycznych wynosi poniżej 550 mm; suma opadów atmosferycznych w mies. V-X wynosi około 320 mm; pokrywa śniegowa utrzymuje się 70-80 dni w ciągu roku; średnia liczba dni z burzą – 26,7 dnia. Średnia ilość dni pogodnych wynosi 45,6,

a dni pochmurnych 162,8. Przeważają wiatry zachodnie (16,8%), północno-zachodnie i południowo-zachodnie (20,1%) oraz południowo-wschodnie (12,2%). Najrzadziej występują wiatry północne, północno-wschodnie i południowe; odnotowuje się znaczną liczbę dni z ciszą (13,9%), przy czym najczęściej występują te dni w okresie letnim i jesienią; średnia prędkość wiatrów wynosi około 1,6 m/sek.

Na kształtowanie się warunków klimatycznych ma wpływ piaszczyste i na ogół suche podłoże, znaczne powierzchnie lasów sosnowych, stosunkowo mały udział terenów zabudowanych, znacznie mniejsze zanieczyszczenie atmosfery w stosunku do dużych miast. W porównaniu z rejonami sąsiednimi, klimat charakteryzuje się m.in. osłabieniem prędkości wiatrów, dużym udziałem dni bezwietrznych, zmniejszoną amplitudą dobowych wahań temperatury i znacznym stężeniem w powietrzu aerozoli organicznych.

W obszarze planu można wyróżnić następujące topoklimaty:

– Topoklimat obszarów wydmych porośniętych borami suchymi i świeżymi – charakteryzuje się dość dużym dopływem światła słonecznego do dna lasu, małą wilgotnością, dobrym przewietrzaniem, okresowo może występować niedosyt tlenu. W powietrzu jest mała ilość bakterii chorobotwórczych oraz zarodników grzybów ze względu na dużą produkcję fitoncydów przez drzewa iglaste. Substancje te działają uspokajająco i mogą spowalniać aktywność ruchową u niektórych osób. Jednocześnie działają leczniczo na układ oddechowy człowieka.

– Topoklimat obszarów, których wierzchnią warstwę gruntu stanowią piaski, porośnięte borami mieszanymi i lasami liściastymi – charakteryzuje się średnim dopływem światła słonecznego do dna lasu (30-60%), a wilgotnością powietrza utrzymującą się również na średnim poziomie. Wielkość przewietrzania maleje wraz ze wzrostem zwartości drzew i krzewów w warstwie podrostów i krzewów. Natomiast produkcja tlenu w porównaniu do borów jest większa, przypada głównie na okres letni. Jonizacja i nasycenie fitoaezozolami powietrza w warstwie rekreacyjnej jest średnie i duże, co wpływa dodatnio na samopoczucie osób przebywających na terenach leśnych.

– Topoklimat obszarów otwartych na gruntach piaszczysto-gliniastych – charakteryzuje się pełną insolacją, bardzo dobrym przewietrzaniem. Wilgotność powietrza zależy tu od głębokości występowania wód przypowierzchniowych lub gruntowych oraz od ilości opadów i może być bardzo różna. Najczęściej obszary pól uprawnych i łąk, są poprzecinane lasami i tworzą niewielkie wnętrza. Dlatego na klimat tych terenów duży wpływ mają tereny leśne, które hamują silne wiatry oraz zmniejszają duże wahania temperatur. Wpływa to pozytywnie na klimat odczuwalny przez ludzi oraz ma pozytywne znaczenia dla rolnictwa.

Podsumowując obszar planu charakteryzuje się korzystnymi warunkami klimatycznymi dla zdrowia ludzi, a także umożliwia rozwój rolnictwa, duży wpływ na tę sytuację ma obecność lasów iglastych i mieszanych. Mniej korzystnymi warunkami zdrowotnymi odznaczają się tereny o wyższym poziomie wody gruntowej, porośnięte przez zwarte zadrzewienia w niewielkim stopniu przewietrzania.

## **5.6 Gleby**

Gleby stanowią ważny element środowiska przyrodniczego, który współtworzy warunki siedliskowe do życia biologicznego na danym obszarze. Wykorzystanie gleb, zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, przyczynia się do racjonalnego użytkowania przestrzeni produkcyjnej, prowadzi do rejonizacji roślin uprawnych, układania płodozmianów i określenia sposobu uprawy roli.

Na terenie Gminy Celestynów występują przede wszystkim gleby typu bielcowego i pseudobielcowego oraz gleby brunatne, które wykształciły się na podłożu utworów glacialnych. Gleby te, wytworzone z piasków lub z glin zwałowych o różnej zawartości piasków, przeważają na obszarach wysoczyzny morenowej. Na terenie gminy Celestynów znajdują się gleby w różnych klasach bonitacyjnych. Na terenie gminy dominują użytki orne niskich klas bonitacyjnych: IV, V i VI, które nie stwarzają dobrych warunków dla dalszego rozwoju rolnictwa w gminie. W miejscowości Regut przeważają gleby klasy IVa i IVb zaliczane są do kompleksu gleb ornych: żytniego dobrego, czasem żytniego słabego. Przy dobrych warunkach wilgotnościowych i odpowiednim nawożeniu oprócz uprawy żyta i ziemniaków na tych glebach, mogą udawać się również: jęczmień, owies i buraki pastewne. Bardzo niewielkie powierzchnie gruntów ornych na terenie objętym planem (południowo-wschodni kraniec) są zaliczane do III klasy bonitacyjnej. Grunty klasy III należą na terenie gminy do kompleksu żytniego bardzo dobrego oraz pszennego dobrego. Gleby te wyróżniają się dużą miąższością poziomu próchnicznego, stosunkowo dobrymi właściwościami fizycznymi i chemicznymi oraz są łatwe do uprawy. Osiąga się na nich wysokie



plony żyta, jęczmienia, owsa i ziemniaków, lecz są to gleby zawodne pod uprawę pszenicy i buraków cukrowych.

## 5.7. Szata roślinna i świat zwierzęcy

Wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe, korzystny mikroklimat, oraz jednocześnie bliskie tras dojazdowych, w tym kolejowej, teren stał się atrakcyjnym obszarem rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Obszar objęty projektem planu charakteryzuje się wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnych oraz dużymi kompleksami leśnymi Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Zadrzewienia śródpolne oraz drzewa występujące pojedynczo w obrębie prywatnych zabudowanych działek pomimo odseparowania od zwartych maszyn leśnych umożliwiają zachowanie ciągłości przyrodniczej również w strefie urbanistycznej WOCHK. Zachowanie ciągłości obszarów biologicznie czynnych ma kluczowe znaczenie dla rozwoju ekosystemów w omawianym obszarze

Na podstawie inwentaryzacji przyrodniczej przeprowadzonej jesienią 2019r., na przedmiotowym obszarze oraz w jego otoczeniu wyróżniono następujące typy pokrycia terenu: lasy, łąki, pola uprawne zadrzewienia śródpolne, ogrody przydomowe, nawierzchnie częściowo utwardzone.

**Lasy** występują w niemal całym obszarze planu. Stanowią najcenniejszą formę spośród obserwowanych w obszarze planu zbiorowisk roślinnych. Lasy stanowią 54,3% powierzchni gminy. Lasy na terenie gminy Celestynów należą do nadleśnictwa Celestynów. Według podziału geobotanicznego Polski (J. Matuszkiewicz 1993) znajdują się w dziale Mazowiecko-Poleskim, Poddziale Mazowieckim, w Krainie Południowomazowieckiej. W obszarze objętym planem większość obszaru zachowała cechy krajobrazu naturalnego z niewielkimi wpływami antropogenicznymi o znacznej wartości przyrodniczej. Zwarty kompleks lasów otwockich i celestynowskich stanowi największy maszyn leśny w środkowej części województwa mazowieckiego, który stanowi całość z terenem opracowania. Przeważają tu lasy jednogatunkowe i jednopiętrowe. Ogólnie stan sanitarny należy uznać za dobry. Część lasów posiada status lasów ochronnych (we wschodniej części planu). Głównym gatunkiem lasotwórczym na ubogich siedliskach mineralnych jest sosna zwyczajna. Towarzyszy jej brzoza brodawkowata, tworząca miejscami zbiorowiska zastępcze. W lasach mieszanych i liściastych występują dęby szypułkowy i bezszypułkowy, grab zwyczajny, osika rzadziej inne gatunki np. lipa drobnolistna. Do gatunków pochodzenia antropogenicznego należą: robinia akacjowa, sosna Banksa, sosna czarna, dąb czerwony, klon jesionolistny, czeremcha amerykańska. Występują one przeważnie jako domieszka lub gatunek towarzyszący.

Na terenie opracowania najczęściej spotykanymi zbiorowiskami leśnymi są:

**Bór świeży** (Bśw, *Leucobryo-Pinetum*, *Peucedano-Pinetum*) – jest to jedno z dominujących zbiorowisk na terenie gminy, a w obszarze planu zajmuje część zachodnią i centralną. Fitocenozy tego typu porastają gleby bielcowe i pseudobielcowe, rzadziej gleby murszowo-mineralne i murszowate. Są to głównie lasy gospodarcze, w jednakowym wieku. W drzewostanie oprócz sosny pojawia się również brzoza. Warstwa krzewów jest średnio rozwinięta, dobrze natomiast rozwinięta jest warstwa krzewinek i mchów. Przydatność dla gospodarki leśnej tego zbiorowiska jest średnia i duża;

**Bór mieszany świeży i wilgotny** (BMśw, *Querco roboris-Pinetum*) – Są to zbiorowiska sosno-dębowe, porastające umiarkowanie żyzne gleby piaszczyste. Podłoże jednak w odróżnieniu od wyżej omawianych borów, ma więcej części ilastych i jest mniej zakwaszone. W obszarze objętym planem znajdują się w części wschodniej i małe płyty w centrum;

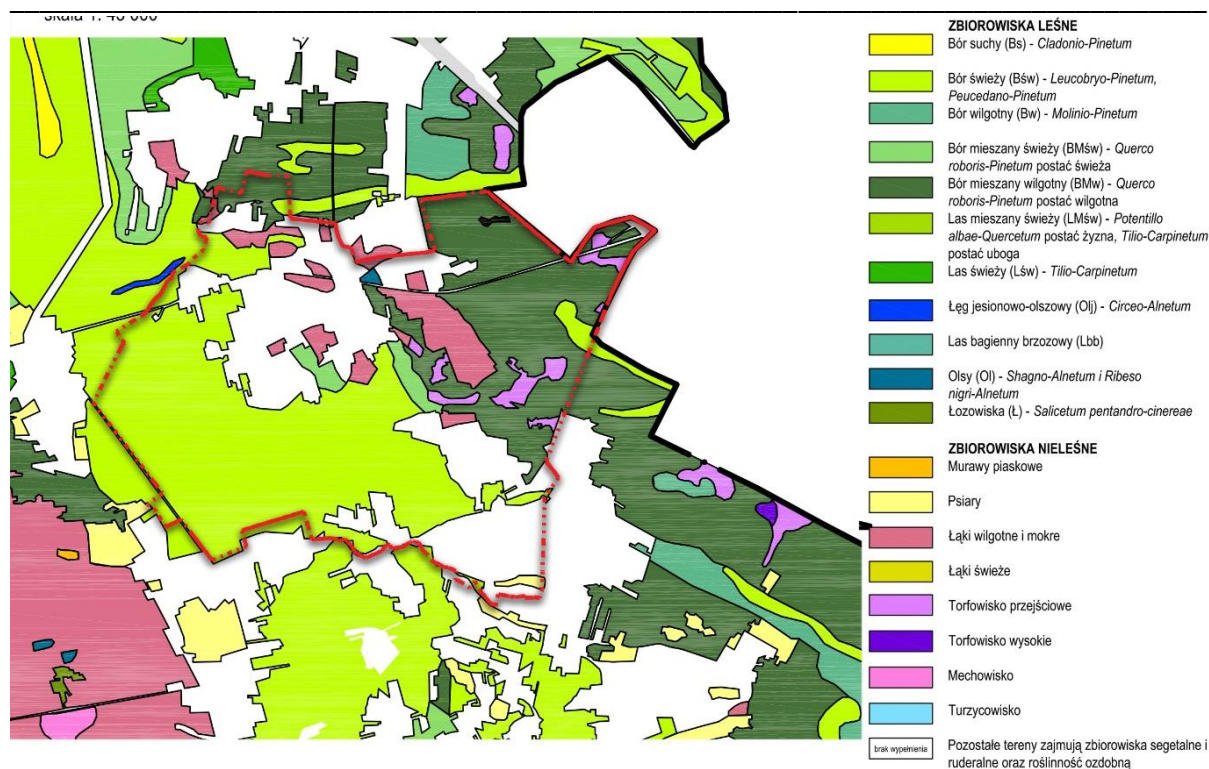
**Łęg jesionowo-olszowy** (Olj, *Circeo-Alnetum*) - zbiorowisko położone w dolinach wolno płynących cieków na siedliskach lekko zabagnionych, na terenach płaskich. Występuje na różnych etapach rozwoju, gatunkiem dominującym w drzewostanie jest olsza czarna z niewielkim udziałem jesionu wyniosłego (w młodych zbiorowiskach udział jesionu jest znikomy). Zbiorowiska tego typu zajmują niewielki obszar wzdłuż na północy obszaru planu. Przydatność tego zbiorowiska dla leśnictwa jest niewielka ze względu na dużą wilgotność.

Zbiorowiska nieleśne:

Do najczęściej spotykanych na terenie objętym planem zbiorowisk nieleśnych należy zaliczyć:

- **wilgotne łąki wyczyńcowe** (*Alopecurion*), **łąki mokre** (zw. *Caltion*) w części centralnej obszaru objętego planem,
- **torfowiska przejściowe w części wschodniej i centralnej niewielkimi płatami**
- **psiary** – niewielki płat na południowym krańcu
- **zbiorowiska roślin wodnych i przywodnych** – występują w dolinie strumieni
- **zbiorowiska roślin uprawnych i towarzyszących im chwastów** - zbiorowiska te różnią się między sobą w zależności od żyzności gleb, które porastają. Ze względu na dominację upraw zbożowych, najczęściej reprezentowane są przez roślinność z klasy *Secalietea* (zb. segetalne towarzyszące uprawom roślin zbożowych i lnu). Występują tu rośliny jednoroczne i dwuletnie, przystosowane do zabiegów agrotechnicznych, takie jak kąkol polny, chaber bławatek, nawrot polny, mak polny – są to archeofity. Są to pospolite gatunki roślin.
- **zbiorowiska związane z zabudową zagrodową, uprawą roślin ogrodniczych i sadowniczych** - uprawom tym towarzyszą zbiorowiska z klasy *Chenopodietea* (zb. jedno- i dwuletnie roślin towarzyszących uprawom rolno-ogrodniczym). Należą tu również rośliny jedno- i dwuletnie tj. mleczyk zwyczajny, jasnota purpurowa, stulisz lekarski, chwastnica jednostronna.
- **zbiorowiska roślinności ruderalnej**- roślinność tych terenów powstała głównie poprzez zaprzestanie działalności człowieka, a w konsekwencji sukcesję wtórną. Na dużej części z tych terenów obecnie występują zadrzewienia zbudowane głównie z gatunków obcych rodzimej florze (klon jesionolistny oraz robinia akacjowa), jak również gatunków rodzimych (brzoza brodawkowata, sosna zwyczajna, topola osika, lipa sp., topola sp., dąb sp.). Oprócz warstwy drzew charakterystyczna jest warstwa roślin zielnych zbudowana głównie z roślinności trawiastej (głównie perzu), pokrzywy, wrotyczu, łopianu oraz glistnika jaskółcze ziele.

Szata roślinna omawianego obszaru charakteryzuje się wysokimi walorami krajobrazowymi, jak również dobrym stanem zdrowotnym. Wymienione powyżej formy szaty roślinnej często występują granicznie, tworząc unikalne zbiorowiska. Z ponad 200 gatunków roślin występujących na terenie gminy, 30 objęto ochroną całkowitą lub częściową: gnidosz królewski, irys syberyjski, kotewka, orzech wodny, lilia złotogłów, mącznica lekarska, rosiczka okrągłolistna, storczyk bżowy, widłaki jałowcowate i torfowe, wrońce, nasięźrzał wielokolistny i brzoza niska.



Ryc.8 Fragment mapy z zbiorowiskami roślinnymi w obszarze planu (źródło: Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego)

Do najcenniejszych obszarów pod względem przyrodniczym, na terenie opracowania oraz w bliskim sąsiedztwie objętych ochroną lub wymagających objęcia, należy zaliczyć:

– **Żurawie Bagno i Bagno Regut** - rezerwat leśny „Żurawinowe Bagno”, utworzony w 1994 r., pow. 2,33 ha. Jest to niewielki kompleks śródleśnych torfowisk ze stanowiskami rzadkich gatunków roślin. Projektowane jest powiększenie rezerwatu o część torfowiska, zwaną Bagnem Regut, położoną po przeciwnej stronie szosy. Występują tu następujące cenne i chronione zbiorowiska roślinne: torfowisko przejściowe, torfowisko wysokie, sosnowy bór bagienny; rośliny: bagno zwyczajne, żurawina błotna, przysłodka biała, turzycza nitkowata oraz chronione gatunki zwierząt: miejsce rozrodu płazów;

– **Regucka Struga** – obejmuje naturalną dolinę niewielkiego strumienia, fragmenty łąk w dolinie i otaczających ją lasów. Występują tu następujące cenne i chronione zbiorowiska roślinne: łęg jesionowo-olszowy, bór mieszany, wilgotne łąki użytkowane ekstensywnie, torfowisko przejściowe; rośliny: liczne stare drzewa wzdłuż ciek. Dolina stanowi miejsce gniazdowania licznych gatunków drobnych ptaków śpiewających;

– **Regut** – obejmuje obszar łąk, podmokłych lasów i śródleśnych turzycowisk. Występuje tu mozaika siedlisk. Cenne i chronione zbiorowiska roślinne to: wilgotne łąki użytkowane ekstensywnie, torfowiska przejściowe, bór wilgotny. Jest to miejsce gniazdowania ptaków wodno-błotnych, m.in. kszyska, samotnika i żurawia, miejsce rozrodu płazów;

– **Karpiska I** - obejmuje śródleśne torfowisko przejściowe, stanowiące cenne i chronione zbiorowisko roślinne;

– **Żurawiowe** – obejmuje śródleśne torfowisko. Występują tu następujące cenne i chronione zbiorowiska roślinne: torfianka, torfowisko przejściowe. Jest to miejsce rozrodu płazów, występuje tu m.in. żuraw.



Ryc. 9 Obszary cenne przyrodniczo

– **Ponurzyca** - obejmuje rozległą polanę wśród lasów z polami, ugorami, łąkami, rozproszona zabudową kilku przysiółków wsi Ponurzyca, dolinami cieków i fragmentem pociętej wąwozami skarpy pradoliny Wisły. Występuje tutaj mozaika siedlisk, liczne stare drzewa, malownicze wnętrza krajobrazowe i punkty widokowe, cenne zbiorowiska roślinności segetalnej oraz gatunki ptaków związanych z terenami o ekstensywnym użytkowaniu rolnym. Stanowi najcenniejszy w MPK obszar krajobrazu kulturowego z podzieloną na siedem przysiółków zabudową wsi Ponurzyca znakomicie wkomponowaną w krajobraz, z zabytkami budownictwa drewnianego. Występują tu następujące cenne i chronione zbiorowiska roślinne: psiary, łąg jesionowo-olszowy, bór mieszany, ekstensywne uprawy żyta i związane z nimi chwasty – archeofity (np. kąkol); rośliny: liczne stare drzewa, głównie przy zagrodach, na miedzach i w dolinach cieków, stoplamek szerokolistny, kokorycz pełna, kąkol polny; zwierzęta: drobne ssaki, m.in. orzesznica, łasica, tchórz, nietoperze, puszczyk, przepiórka, dudek, dzięcioł zielony, ortolan, gąsiorek.

Ponadto w pokryciu terenu charakterystyczne dla omawianego obszaru są również:

- **zadrzewienia śródpolne**
- **ogródki przydomowe** – powierzchnie trawiaste oraz rośliny kwitnące i krzewy w różnym stopniu zadbane
- **trawiaste boisko sportowe**
- **tereny częściowo utwardzone** obejmują niewielkie fragmenty terenów częściowo pozbawione roślinności. Są to drogi o nawierzchni hydrologicznie czynnej, jak również nieformalne parkingi.

- **nawierzchnie utwardzone (pozbawione roślinności)** to drogi, parkingi, ścieżki oraz utwardzone place.

Fauna na terenie gminy Celestynów jest dość dobrze rozpoznana, ze względu na szczegółowe badania prowadzone w ramach prac badawczych na potrzeby MPK i obszarów Natury 2000. Przytoczone poniżej dane pochodzą z operatu sporządzonego na potrzeby planu ochrony MPK oraz z Standardowych Formularzy Danych obszarów Natura 2000:

Wielkoobszarowe kompleksy lasów i łąk są znakomitym siedliskiem dla bytowania fauny. Na terenie gminy występuje 16 gatunków ssaków chronionych np.: wydra, gronostaj, dziki, sarny, łosie. 53 gatunki ryb oraz ptactwa należą do rzadkich lub bardzo rzadkich. Pośród gadów 6 gatunków jest objętych ochroną m.in. jaszczurka zwinka, padalec, zaskroniec, żmija zygzakowata, wśród płazów 11 gatunków chronionych jak np.: traszka zwyczajna, kumak nizinny, rzekotka drzewna, ponadto występuje 14 gatunków chronionych bezkręgowców jak: czerwociżyk fioletek, paż królowej, kozioróg dębosz.

Najcenniejsze siedliska rzadkich gatunków zwierząt to tereny torfowiskowe, łąkowe i leśne oraz biotopy ekotonowe położone na pograniczu lasów z torfowiskami, łąkami i polami.

#### **5.8. Ustanowione formy ochrony przyrody oraz powiązania przyrodnicze z obszarami sąsiednimi w tym z obszarem Natura 2000**

W Polsce ochronie, w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t. j. Dz. U. 2022 poz. 916), podlegają następujące formy: parki narodowe i krajobrazowe, rezerваты przyrody, obszary chronionego krajobrazu, obszary specjalnej ochrony ptaków i specjalne obszary ochrony siedlisk NATURA 2000, ochronę gatunkową roślin, zwierząt i grzybów, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne oraz zespoły przyrodniczo-dokumentacyjne i użytki ekologiczne. Cztery pierwsze formy ochrony, tzn.: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu stanowią krajową sieć obszarów chronionych, uzupełnionych przez obszary NATURA 2000 oraz formy prawne (w świetle obecnych przepisów prawnych mogą być powołane uchwałą Rad Gminnych), obejmujące użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, stanowiska dokumentacyjne i pomniki przyrody.

Na obszarze objętym planem występują następujące formy ochrony przyrody, które przedstawiono na schemacie poniżej a także na załączniku graficznym nr 1 na mapie ekofizjograficznej:

- **Park Krajobrazowy- Mazowiecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną**

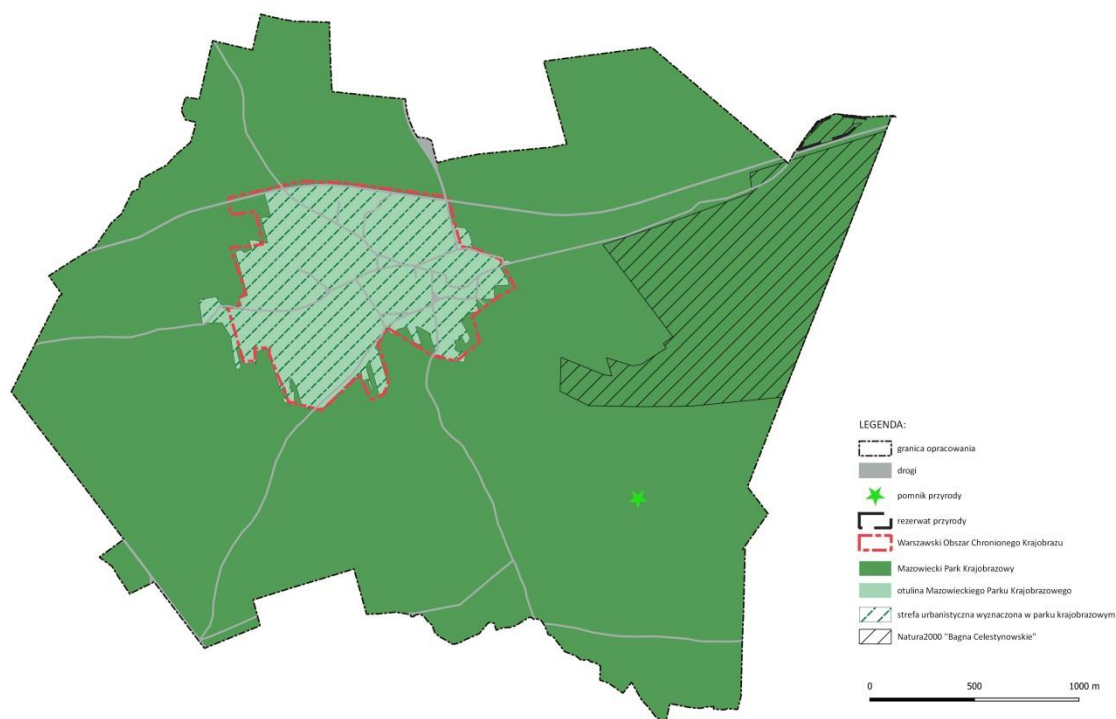
Park wraz z otuliną obejmuje obszar o powierzchni 23.702ha, w tym powierzchnia otuliny wynosi 7.992ha. wraz z otuliną, funkcjonuje na podstawie rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 13 z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka (Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1982). Został utworzony w grudniu 1987 roku. Dnia 16 kwietnia 2004 r. rozporządzeniem Nr 13 (Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 87) Wojewoda Mazowiecki ustanowił Plan ochrony dla MPK. Plan ochrony ma istotny wpływ na zagospodarowanie przestrzenne jednostek osadniczych, a jego wytyczne są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ogólne cele ochrony MPK określone w rozporządzeniu to zachowanie istniejących kompleksów leśnych, zachowanie najcenniejszych przyrodniczo zbiorowisk roślinnych, siedlisk, ostoi zwierząt, form geomorfologicznych, walorów kulturowych i krajobrazowych oraz ochrona i kształtowanie cennego krajobrazu leśno-łąkowo-polnego. Na obszarze Parku w Planie ochrony wyróżnia się trzy strefy o różnych zasadach i sposobach zagospodarowania: strefa terenów leśnych, strefa terenów otwartych –



nieleśnych i pozaosadniczych, strefa terenów osadniczych. Dla poszczególnych stref zostały określone wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku dwóch pierwszych stref zakazuje się na ich terenie wprowadzania nowej zabudowy, z wyjątkiem kilku przypadków m.in. obiektów

związanych z funkcjonowaniem parku krajobrazowego oraz obiektów przeznaczonych na cele publiczne określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Na terenie otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego obowiązuje Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego w sprawie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1982) oraz rozporządzenia Wojewody dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Dla otuliny nie wyznaczono zadań ochronnych, gdyż istniejące prawodawstwo w tym zakresie nie daje takich możliwości. Jest to natomiast informacja dla projektantów planów miejscowych, o funkcji wspomagającej obszaru w systemie przyrodniczym regionu i konieczności ograniczenia negatywnej ingerencji w środowisko na tym obszarze.



Ryc. 10 Formy ochrony przyrody w obszarze objętym projektem planu

### Cele ogólne, wyznaczające główne kierunki ochrony Parku:

- 1) Zachowanie istniejących kompleksów leśnych jako istotnego elementu struktury przyrodniczej i budowy biologicznej (także jako „zielone płuca”) aglomeracji warszawskiej.
- 2) Zachowanie najcenniejszych przyrodniczo zbiorowisk roślinnych, siedlisk i ostoi zwierząt, form geomorfologicznych, walorów kulturowych i krajobrazowych.
- 3) Ochrona i kształtowanie cennego krajobrazu leśno-łąkowo-polnego.

- **Obszar chronionego krajobrazu- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (GID 43797)**

Warszawski Obszar 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 pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Jest to obszar o całkowitej powierzchni 148.409,1ha. Jedną z ważniejszych funkcji, jaką pełni Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu jest funkcja korytarza ekologicznego umożliwiającego migrację roślin, zwierząt i grzybów. Jest to rodzaj łącznika pomiędzy cennymi przyrodniczo obszarami - np. w przypadku rejonu Czosnowa i Łomianek łączy Kampinoski Park Narodowy i unikatową przyrodniczo dolinę Wisły, w której znajdują się obszary Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 i Kampinoska Dolina Wisły PLH140029. Obszar ten pełni również funkcję otuliny tj. terenu zabezpieczającego inne formy ochrony przyrody przed zagrożeniami zewnętrznymi, wynikającymi z działalności człowieka. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz, duże zróżnicowanie siedlisk oraz gatunków roślin i zwierząt. Do najcenniejszych i najbogatszych przyrodniczo zaliczyć należy doliny rzeczne np. Wisły, Świdra czy Mieni, rozległe kompleksy leśne, jak lasy rembertowskie, celestynowskie, otwockie oraz obszary wilgotnych łąk i torfowisk np. Bagno Jacka, Na Torfach czy fragmenty największego na Mazowszu torfowiska - Bagno Całowanie.

W jego granicach wyodrębniono trzy strefy: strefę szczególnej ochrony ekologicznej, obejmującą tereny, które decydują o potencjale biotycznym obszarów oraz istotnym znaczeniu dla rozprzestrzeniania organizmów; strefę ochrony urbanistycznej obejmującą wybrane tereny miast i wsi oraz grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, mające szczególne wartości przyrodnicze oraz strefę zwykłą obejmującą pozostałe tereny.

Warszawski Obszar 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 pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

- **Rezerwat Żurawinowe Bagno** (położony na północnym wschodzie obszaru planu) – rezerwat torfowiskowy, powołany zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych dn. 19 października 1994 r. (Monitor Polski nr 56/94, poz. 55). Zajmuje powierzchnię 2,33 ha. Na terenie rezerwatu zabrania się m.in. budowy wszelkich obiektów budowlanych, z wyjątkiem tych służących celom rezerwatu, zmiany stosunków wodnych, prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej, rolniczej, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

- projektowany **Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Bagna Celestynowskie”** (kod obszaru PLH140022)- Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW) – został zatwierdzony jako Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny. Położony jest w gminie Celestynów, Osieck i Kołbiel i składają się na niego trzy oddzielne tereny. Stanowi jedno z największych skupień torfowisk w obrębie Niziny Środkowomazowieckiej. Większość z nich zachowana jest w dobrym stanie. Dominuje tu roślinność torfowisk mszysto-turzycowych i mszarów z klasy Scheuchzeria-Caricetea nigrae (7140), reprezentująca różne stadia rozwojowe. Do najczęstszych

należą zbiorowiska: turzycy dzióbkowatej *Carici rostratae*-*Sphagnetosum apiculati* (*Sphagno-Caricetum rostratae*) i welnianki wąskolistnej *Eriophoro angustifolii*-*Sphagnetum recurvi*. Towarzyszą im zazwyczaj płaty turzycy nitkowatej *Caricetum lasiocarpae*, występujące w dwóch postaciach: płaskiego, dywanowego mszaru oraz pływających wysepek. Interesujące pod względem syntaksonomicznym są fitocenozy ze znacznym udziałem przygielki białej *Rhynchospora alba* nawiązujące pod względem składu gatunkowego i struktury do przygielkowisk ze związku *Rhynchosporion albae*. Osobliwością pod względem biogeograficznym jest występowanie roślinności nawiązującej pod względem składu gatunkowego i struktury do zbiorowisk związanych z torfowiskami wysokimi: welnianki pochwowatej i torfowca kończystego *Eriophoro vaginati*-*Sphagnetum recurvi* oraz bagna zwyczajnego i torfowca magellańskiego *Ledo-Sphagnetum magellanici*. Niewykluczone, że zidentyfikowane w obrębie obszaru fitocenozy mogą być zubożała, występująca na krańcach zasięgu postać torfowisk wysokich typu kontynentalnego. Obrzeża torfowisk, jak i lokalne niecki terenu porastają różne pod względem fazy rozwojowej, jak również stopnia zachowania bory bagienne *Vaccinio uliginosi*-*Pinetum* Tworzą one w niektórych miejscach dość duże powierzchniowo kompleksy. Szczególnie malowniczo wyglądają rozległe potorfia w różnych stadiach regeneracyjnych zwykle zarastające przez zwarte, torfowcowe mszary dywanowe urozmaicone grzędami porośniętymi przez inicjalne postacie boru bagiennego. Dużą wartość przyrodniczą tego terenu podkreśla masowe występowanie: żurawiny błotnej *Oxycoccus palustris* i modrzewnicy zwyczajnej *Andromeda polifolia*.

- **Pomnik przyrody**

Dąb szypułkowy - drzewo znajduje się na działce ew. nr 2005 w Regucie, na pastwisku / p. Bąk

-obwód: 350 cm

-wysokość: 22 m

Oprócz istniejących form ochrony przyrody na terenie objętym palnem planowane jest wprowadzenie nowych form na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

- powiększenie istniejącego rezerwatu: Żurawinowe Bagno,
- utworzenie nowego rezerwatu: Karpiska,.
- utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego: Ponurzyca.
- utworzenie użytku ekologicznego: Regucka Struga, Regut, Karpiska I, Żurawiowe.

## **5.9. Wartości kulturowe**

Regut powstał w XVI wieku. Należał wtedy do starostwa osieckiego. Był wsią królewską. Część pierwszych mieszkańców Reguta nabyła swoje majątki w drodze okupu. Ks. Kacper Sadłocza na rozkaz króla zasiedlał tereny starostwa. Na przełomie XVI i XVII w. Regut wyróżniał się na tle innych miejscowości na tym obszarze. Wykupowano nowe ziemie. Jest to dowód na to, że mieszkańcy wsi byli zamożni. Według zapisków z 1660 r. Regut został całkowicie spalony podczas wojen szwedzkich. Bardzo powoli został znowu zasiedlony i odbudowany. W Regucie jako pierwszej miejscowości w starostwie osieckim dokonano bardzo ważnej zmiany – zmieniono pańszczyznę na czynsz. Rozwinęła się uprawa wielu roślin, jednak trzeba było oddawać część plonów do folwarku Chrosna i dworu Osieck. Mimo iż mieszkaniowie Reguta byli najzamożniejsi ze wszystkich mieszkańców starostwa, nie mógł sam rozporządzać swoim majątkiem. Musiał bowiem utrzymywać swojego władcę w Osiecku. Szansą na rozwój miała się stać Konstytucja 3 maja. Jednak rzeczywistość okazała się inna. Walki powstałe w obronie konstytucji nie ominęły również Reguta. Tu obozowały wojska polskie i przechodziły tędy

wojska rosyjskie. Przez to chłopci reguccy nie mogli nic zasiać na polach podczas insurekcji kościuszkowskiej. Znaczny rozkwit nastąpił w XIX w. Wtedy znowu Regut był jedną z najbogatszych miejscowości starostwa osieckiego.

Obszar objęty planem znajduje się poza strefami ochrony konserwatorskiej. W obszarze objętym opracowaniem występują zarówno krzyże jak i kapliczki przydrożne. Z obiektów o charakterze zabytkowym występuje tu: ok. 15 chałup drewnianych, 3 stodoły kryte strzechą oraz 2 kapliczki.



Fot. 2 i 3 Przykłady krzyży przydrożnych w miejscowości Regut (fot. Diana Polkowska)

Obiekty wpisane do ewidencji:

1. Kapliczki nadrzewne, Regut,
2. Krzyże drewniane, Regut,

Obiekty archeologiczne będące w ewidencji WKZ:

61-70/3 – Regut - osada z wczesnej epoki brązu

61-70/4 – Regut - ślady osadnictwa z okresu halszackiego i lateńskiego, ślady osadnictwa z okresu późnego średniowiecza

61-70/5 – Regut - ślady osadnictwa z okresu wpływów rzymskich

61-70/6 – Regut - ślady osadnictwa z wczesnej epoki brązu

61-70/7 – Podbiel - ślady osadnictwa (neolit, okres wpływów rzymskich)

61-70/8 – Regut - znalezisko (wczesna epoka brązu, okres halszacki)

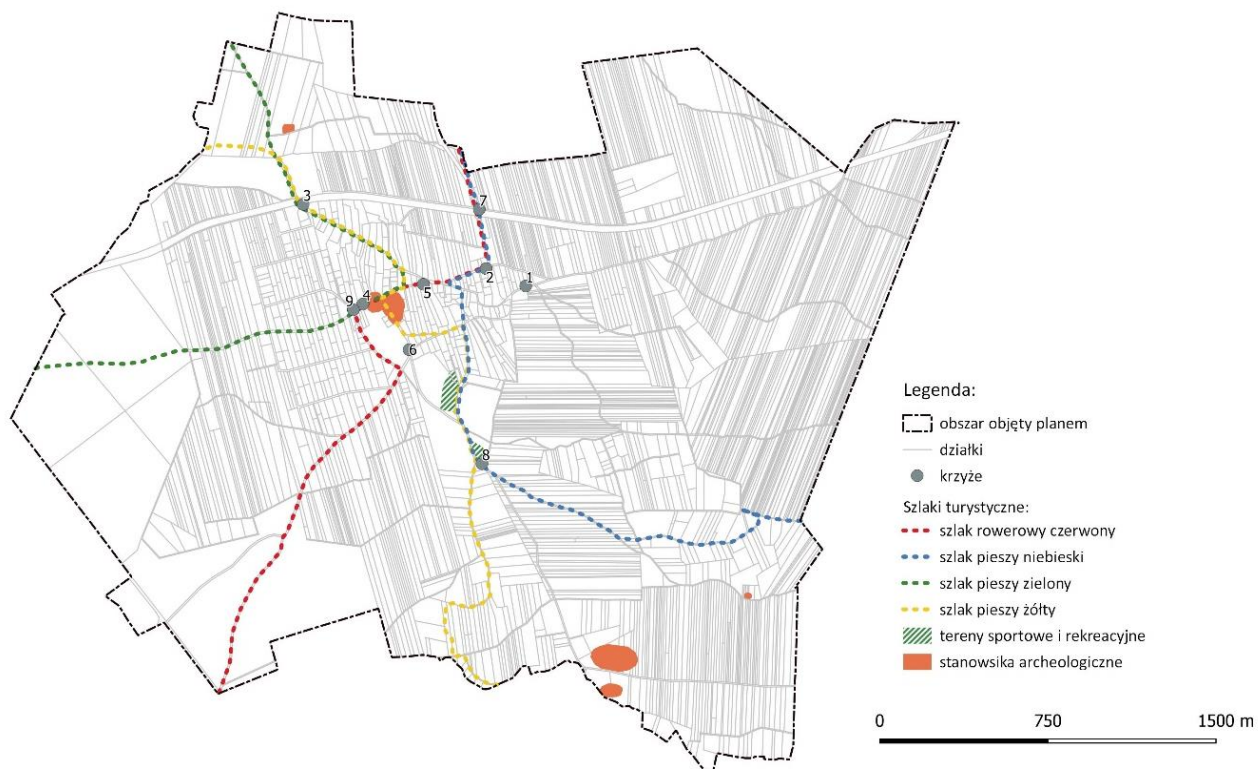
61-70/9 – Regut – znalezisko (neolit)

61-70/10 – Regut - ślady osadnictwa (paleolit)

61-70/11 – Regut - ślady osadnictwa (wczesne średniowiecze)

61-70/12 – Regut - ślady osadnictwa (okres wpływów rzymskich)

61-70/13 – Regut - ślady osadnictwa (epoka brązu) 31. 61-70/14 – Regut - ślady osadnictwa 32. 61-70/15 - Regut - cmentarzysko ciałopalne (zlokalizowane w przybliżeniu)



Ryc. 11 Uwarunkowania kulturowe.

### 5.10 Walory krajobrazowe

O wysokich wartościach krajobrazowych obszaru opracowania stanowią przede wszystkim tereny lasów. Są to tereny najcenniejsze ze względu na różnorodność biocenotyczną. Niewątpliwie istotna jest też stosunkowo duża ilość terenów otwartych pól i łąk. Co prawda pola uprawne nie stanowią o dużej różnorodności gatunkowej, jednak wpływają w istotny sposób na powierzchnię biologicznie czynną oraz wspomniany wyżej krajobraz.

Tereny te, wymagające zachowania i szczególnej ochrony, są jednocześnie najbardziej przydatne dla rozwoju funkcji rekreacyjnej.

Na terenie miejscowości nie ma odpowiedniej bazy dla turystyki i wypoczynku świątecznego, a rekreacja polega jedynie na indywidualnej penetracji terenów leśnych i korzystaniu z działek letniskowych. Najwięcej oznakowanych szlaków pieszych i rowerowych występuje w obrębie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Istniejące szlaki piesze PTTK na terenie objętym planem:

- fragment Szlaku Borów Nadwiślańskich: Otwock PKP - rezerwat "Na Torfach" - Celestynów - Regut - rezerwat "Czarci Dół" - Zabieźki - rezerwat "Szerokie Bagno" - Osieck (oznaczenie niebieskie, 38 km)
- szlak pejzażowy: Otwock PKP - Celestynów - rezerwat "Bocianowskie Bagno" – Kołbiel (oznakowanie zielone, 31 km)
- szlak wiejski: Stara Wieś - Dąbrówka - Regut – Osieck (oznakowanie żółte, 21 km)
- szlak czartów mazowieckich: Karpiska (Kołbiel PKP) - Ponurzyca - rezerwat "Szerokie Bagno" – Zabieźki (oznakowanie zielone, 18 km).



## 5.11. Zanieczyszczenia i uciążliwości

### 5.11.1. Stan powietrza

Zgodnie z art. 89 ustawy Prawo ochrony środowiska Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska co roku dokonuje oceny poziomów substancji w powietrzu w poszczególnych strefach. Postępująca urbanizacja przyczynia się do wzrostu liczby źródeł emisji zanieczyszczeń. Badania jakości powietrza potwierdzają, iż emisja antropogeniczna jest głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza w województwie mazowieckim. Na terenie opracowania, zgodnie z posiadanymi informacjami, nie występuje trwale zanieczyszczenie powietrza, które naruszałoby obowiązujące normy. Występują tu natomiast wszystkie kategorie źródeł emisji: punktowe (usługi, z ogrzewania budynków mieszkalnych), liniowe (komunikacja drogowa) i powierzchniowe (zanieczyszczenia wprowadzane do powietrza poprzez np. prace wykonywane poza obrębem warsztatu czy spalanie na powierzchni ziemi a także zapylenie spowodowane unoszeniem pyłu z niezagospodarowanych terenów otwartych). Znaczący wpływ na poziom stężeń pyłu w powietrzu atmosferycznym ma: emisja zanieczyszczeń ze źródeł bytowo-komunalnych, ze źródeł związanych z transportem samochodowym, a także emisje związane z energetycznym spalaniem paliw w indywidualnych systemach grzewczych. Dodatkowym źródłem zanieczyszczenia powietrza pyłem jest pył z powierzchni terenu, dróg, dachów, pól uprawnych itd. oraz zanieczyszczenia alochtoniczne - napływające spoza terenu opracowania.

Jednym z ważniejszych źródeł zanieczyszczeń powietrza na terenie objętym planem jest niska emisja. Niewątpliwym problemem jest spalanie w domowych piecach odpadów, w tym tworzyw sztucznych, gumy i tekstyliów. Domowe paleniska nie wytwarzają wystarczająco wysokiej temperatury do ich całkowitego spalania. W związku z tym do atmosfery przedostają się duże ilości sadzy, węglowodorów aromatycznych, merkaptanów i innych szkodliwych dla zdrowia ludzi związków chemicznych. Nasila się to szczególnie w okresie grzewczym.

### 5.11.2. Emitowanie hałasu

Hałas jest jednym z czynników pogarszających stan środowiska przyrodniczego, a tym samym obniżającym jakość życia ludzi. Konsekwencją nadmiernego hałasu i wibracji jest:

- zmniejszenie (lub utrata) wartości terenów rekreacyjnych
- zmiana zachowań ptaków i innych zwierząt (stany lękowe, zmiana siedlisk, zmniejszenie liczby składanych jaj, spadek mleczności zwierząt i inne).
- pogorszenie jakości i przydatności terenów zagrożonych nadmiernym hałasem oraz zmniejszenie przydatności obiektów położonych na tych terenach;

Poziom hałasu wywoływanego ruchem pojazdów na przestrzeni ostatnich lat nasila się, z uwagi na coraz większą liczbę użytkowników dróg, w tym tranzytu. Poziom hałasu przekracza częstokroć normatywne wartości 60 dB(A) w porze dziennej i 50 dB(A) nocą. W strefie przekroczeń przyjętych norm pod względem hałasu, znajdują się budynki mieszkalne i usługowe zlokalizowane w bezpośredniej bliskości jezdni.

W obszarze opracowania zagrożenie hałasem występuje głównie wzdłuż drogi krajowej nr 50 gdzie źródłem hałasu jest komunikacja. Hałas komunikacyjny pochodzi od środków transportu głównie drogowego. Szczególnie narażone są tereny znajdujące się w pobliżu głównej trasy komunikacyjnej, ale nie tylko. Miejscami hałas przebiega się w głębsze rejony miejscowości. Wynika to z dużej dynamiki wzrostu ilości środków transportu, zwłaszcza pojazdów samochodowych notowanego w ostatnich latach oraz wzmożonego ruchu tranzytowego (towarowego i osobowego). Drogi gminne w większości

posiadają nieutwardzoną nawierzchnię, w związku z planowanym rozwojem wsi, skutkującym zagospodarowaniem na cele mieszkaniowe kolejnych obszarów, pojawia się konieczność zapewnienia infrastruktury drogowej.

#### 5.11.3. Zanieczyszczenia wód

Teren Równiny charakteryzuje się średnim stopniem zagrożenia zanieczyszczeniami, ze względu na dobrą izolację (ponad 100 m warstwę słabo przepuszczalnych ilów plioceńskich, oligoceński) poziom wodonośny charakteryzuje się dobrą odpornością na zanieczyszczenia antropogeniczne. Jakość wód podziemnych oligoceńskiego poziomu wodonośnego jest na ogół średnia, ze względu na wysokie stężenia żelaza i manganu. Do picia może być używana po uzdatnieniu. .

Gmina posiada stosunkowo dobrze rozbudowaną sieć wodociągów grupowych zaopatrywaną z ujęć lokalnych. Do miejscowości Regut wodę dostarcza ujęcie wody w Celestynowie:

- a) studnia nr 1
  - Q = 3350 m<sup>3</sup>/h,
  - S = 5,84m,
  - głębokość = 56m,
  - strefa ochrony bezpośredniej w promieniu 5m,
  - brak strefy pośredniej,
  - zwierciadło wody warstwy eksploatacyjnej 22m,
- b) studnia nr 2
  - Q = 3512 m<sup>3</sup>/h,
  - S = 4,11m,
  - głębokość = 59m,
  - strefa ochrony bezpośredniej 5m,
  - brak strefy pośredniej,
  - zwierciadło wody warstwy eksploatacyjnej 23,7m,
- c) studnia nr 3A
  - Q = 36,945 m<sup>3</sup>/h,
  - S = 8,3m,
  - głębokość = 47m,
  - strefa ochrony bezpośredniej w promieniu 5m,
  - brak strefy pośredniej,
  - zwierciadło wody warstwy eksploatacyjnej 25m,
- d) pozwolenie wodno-prawne - decyzja nr 446/2006

Długość sieci wodociągowej w miejscowości Regut wynosi 7km. Ilość przyłączy według danych ze Studium wynosi 149.

Miejscowość Regut nie posiada zbiorczych układów odprowadzania ścieków bytowo gospodarczych. Ścieki z zabudowań jednorodzinnych oraz obiektów usługowo-handlowych odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych, a następnie wywożone do oczyszczalni ścieków. Z uwagi na takie rozwiązania możliwe jest przedostawanie się do gleby i wód gruntowych zanieczyszczeń, w przypadku nieszczelności zbiorników. Na znacznym obszarze gminy problemem jest odprowadzanie wód deszczowych z powodu nieprzepuszczalnych warstw gleby, braku drożności istniejących rowów lub w ogóle braku rowów odwadniających, a także braku zbiorników retencyjnych mogących okresowo zatrzymać nadmiar wód. Dlatego też, w ciągu kilku ostatnich lat, na terenie gminy powstało 8 spółek wodnych: Spółka Wodna Głina, Spółka Wodna Dyzin-Jatne, Spółka Wodna Podbiel, Spółka Wodna Pogorzel, Spółka Wodna Dąbrówka, Spółka Wodna w Ostrowie, Spółka Wodna

w Ostrowiku, Spółka Wodna w Starej Wsi. Spółki te są tworzone w szczególności do wykonywania, utrzymywania oraz eksploatacji urządzeń służących do ochrony przeciwpowodziowej, melioracji wodnych i prowadzenia racjonalnej gospodarki na terenach zmeliorowanych oraz wykorzystywania wody do celów przeciwpożarowych. W najbliższym czasie planowane jest założenie kolejnych spółek wodnych.

Planowane jest zlokalizowanie w miejscowości Regut oczyszczalni ścieków, z której oczyszczone ścieki będą odprowadzane kanałem tłocznym, wzdłuż drogi krajowej nr 50, do Kanału Bielińskiego. Oczyszczanie ma odbywać się w systemie technologicznym „BIO-PAK”. Lokalizacja oraz sam zamiar wybudowania oczyszczalni powinny być przeanalizowane ponownie z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe. Zasadne jest natomiast rozważenie pozostawienie rezerwy terenowej pod innego rodzaju urządzenia infrastruktury technicznej.

#### 5.11.4 Degradacja powierzchni ziemi

Różnorodne formy działalności rolniczej, usługowej i postępująca urbanizacja przyczyniają się do znacznych zmian w naturalnych warunkach glebowych. Zmiany te przejawiają się w postaci szeregu form degradacji pokrywy glebowej i prowadzą do wytworzenia gleb o zmienionym profilu i właściwościach fizykochemicznych. Procesy degradacji gleb związane są przede wszystkim z: zjawiskami geodynamicznymi, przekształceniem szaty roślinnej, sztucznymi przekształceniami naturalnej konfiguracji terenu, ograniczaniem terenów biologicznie czynnych, dzikimi wysypiska śmieci, melioracji gleb, rejonami budowy nowej zabudowy mieszkaniowej, trasami komunikacyjnymi, zanieczyszczaniem gleb odpadami, zanieczyszczeniem gleb metalami ciężkimi.

Przekształcenia mechaniczne gleb powodowane są przez zabudowę terenu, utwardzanie i ubicie podłoża, zdejmowanie pokrywy glebowej lub jej wymieszanie z elementami nieswoistymi (np. gruzem budowlanym) oraz w wyniku formowania wykopów i wyrównań. Ważną rolę odgrywa również emisja zanieczyszczeń powietrza i opad zanieczyszczeń oraz procesy chemicznego degradowania gleb przez niewłaściwie prowadzoną gospodarkę ściekową i odpadową. W obszarze objętym planem istotnym źródłem zanieczyszczenia może być spływ powierzchniowy ścieków opadowych ze stacji paliw oraz możliwość wycieku.

Gleby występujące w obszarze planu narażone są na degradację głównie w terenie zabudowanym oraz terenach użytkowanych rolniczo. W terenach leśnych gleby są mniej narażone na zmiany. Szczególnie istotne jest, aby zachować ukształtowanie terenu wydm, które są charakterystycznym elementem krajobrazu. Wydmy oraz strefa krawędziowa wprowadzają urozmaicenie w krajobrazie Reguta i jego okolic. Aktualnie w większości tereny te porośnięte są zbiorowiskami leśnymi i nie widać znamion erozji, związanej z przemieszczaniem się ziaren piasku.

#### 5.11.5 Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Celestynów powstają głównie odpady bytowe. W gminie wprowadzona jest selektywna zbiórka odpadów do pojemników o odpowiednich kolorach: szkło - kolor zielony, papier i makulatura – kolor niebieski, metale i odpady z tworzyw sztucznych – kolor biały, odpady biodegradowalne - kolor brązowy. Poza odpadami komunalnymi pozostają odpady, które prawo klasyfikuje jak niebezpieczne i nakazuje ich selektywne zbieranie. Są to min. baterie i akumulatory zawierające metale ciężkie, które mogą stanowić znaczne zagrożenie zdrowotne i negatywnie wpłynąć na stan środowiska.

Na terenie gminy Celestynów nie występują składowiska odpadów. Najbliższe składowisko znajduje się w sąsiednim Otwocku. Odpady zostają również podrzucane do okolicznych lasów. Może to

być związane z brakiem świadomości i postaw proekologicznych u części mieszkańców. Stałym zagrożeniem, szczególnie dla terenów objętych ochroną przyrody są odpady, w tym te pozostawiane przez turystów, sezonowych mieszkańców jak i osoby przejeżdżające przez obszar gminy drogami krajowymi.

#### 5.11.6 Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące

Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące, związane jest ze zmianami pola elektromagnetycznego wytwarzanego przez źródła energetyczne i radiokomunikacyjne.

Do najważniejszych źródeł promieniowania należą:

- stacje i linie energetyczne,
- nadajniki radiowe i telewizyjne oraz CB-radio i radiostacje amatorskie,
- stacje bazowe telefonii komórkowej,
- wojskowe i cywilne urządzenia radionawigacji i radiolokacji,
- urządzenia powszechnego użytku: kuchenki mikrofalowe, monitory, aparaty komórkowe itp.

Na terenie opracowania znajduje się stacja nadawcza telefonii komórkowej w północnej części obszaru. Nie występują linie wysokich i średnich napięć.

Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące uważa się obecnie za jedno z poważniejszych zanieczyszczeń środowiska. Pole elektromagnetyczne wytwarzane przez silne źródło niekorzystnie zmienia warunki bytowania człowieka, wpływa na przebieg procesów życiowych. Może powodować wystąpienie zaburzeń funkcji ośrodkowego układu nerwowego, układów: rozrodczego, hormonalnego, krwionośnego oraz narządów słuchu i wzroku. Obecnie prowadzone są także badania nad wpływem promieniowania elektromagnetycznego na powstawanie nowotworów u człowieka. .

#### 5.12 Zagrożenie awariami przemysłowymi i nadzwyczajne zagrożenia

Z uwagi na brak zakładów przemysłowych, w obszarze opracowania nie występuje zagrożenie poważnymi awariami przemysłowymi. Natomiast obecność stacji paliw może stanowić zagrożenie wyciekami lub wybuchem. Drogami zlokalizowanymi na terenie gminy mogą być przewożone natomiast niebezpieczne materiały chemiczne. Ewentualny wypadek drogowy stwarza zagrożenie dla ludności i środowiska naturalnego. Ze względu na swoje położenie obszar objęty planem miejscowym jest narażony na pożary lasów, które zostały zakwalifikowane do I kategorii zagrożenia pożarowego. Kompleksy leśne w powiązaniu z dość znacznym ruchem turystycznym stanowią istotne zagrożenie pożarowe i występuje w nich możliwość powstania dużych pożarów przestrzennych. Możliwe jest też występowanie innych klęsk żywiołowych, np. silnych wiatrów.

### 6. PROGNOZOWANE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Oceny oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko można dokonać jedynie w stopniu ogólnym. Dokładny zakres oddziaływania zależy jest od charakteru przyszłych inwestycji i sposobu zagospodarowania terenu oraz podjętych działań zapobiegawczych, dla których plan wyznacza jedynie wartości graniczne. Plan nie przewiduje możliwości lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (norm określonych w przepisach prawa) poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane. Ponadto w granicach planu przewiduje się zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki i gazownictwa. W związku z powyższym należy założyć, że na

omawianym obszarze **nie dojdzie do znaczących oddziaływań** na środowisko życia i zdrowie ludzi.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określa katalog przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Obszar objęty projektem planu położony jest w granicach obszarów chronionych i ich otulin na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, rezerwatu przyrody Żurawinowe Bagno oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Bagna Celestynowskie”.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody stanowi przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (§ 3 ust. 1 pkt 55 lit. a tiret pierwszy). Zabudowa ta jednak musiałaby być realizowana jako jedno przedsięwzięcie inwestycyjne. Projektowana zabudowa dotyczy obszaru już zurbanizowanego i z dużą dozą prawdopodobieństwa będzie realizowana w sposób indywidualny, na pojedynczych działkach, w sposób rozłożony w czasie. Realizacja ustaleń planu wiąże się również ze zmianą przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Przekształcenia te dotyczą jednak wyłącznie drobnych, rozproszonych terenów leśnych, położonych w obrębie terenów o zapoczątkowanej urbanizacji. Jednakże z uwagi na ich położenie w granicach obszarów chronionych działania te kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (§ 3 ust. 1 pkt 88 lit. c, d ww. rozporządzenia).

Działania te będą wymagały uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na etapie realizacji przedsięwzięcia. Właściwy organ może zlecić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z art. 59 ust. 1 pkt 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, która oceni możliwości wystąpienia ewentualnych oddziaływań znacząco negatywnych. Z uwagi jednak na przytoczone powyżej uwarunkowania środowiskowe, na tym etapie procedury brak podstaw merytorycznych do prognozowania możliwości wystąpienia tego typu oddziaływań.

#### **6.1. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji planu**

Teren opracowania w zdecydowanej większości stanowią lasy należące do Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, które rozciągają się w większej części obszaru projektu planu, tworząc pierścień wokół terenów zurbanizowanych a wraz z mozaiką terenów otwartych w postaci łąk, pól oraz zadrzewień decydują o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych obszaru. Projekt analizowanego planu jest w dużym stopniu zachowawczy. Polega głównie na dogęszczeniu zabudowy i uporządkowaniu przestrzeni poprzez zapewnienie prawidłowego układu komunikacyjnego. Rozwój funkcji mieszkaniowej będzie odbywał się w obszarze zabudowy miejscowości Regut, gdzie podstawową funkcją jest realizacja potrzeb społecznych i gospodarczych w warunkach zrównoważonego rozwoju. Struktury leśne, choć ich ciągłość przyrodnicza zostanie naruszona, dalej będą pełnić funkcje przyrodnicze. Tereny przeznaczone głównie pod zabudowę mieszkaniową ale również drogi i inne cele publiczne wymagają częściowo zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zmiany te niewątpliwie wpłyną w pewnym stopniu na środowisko przyrodnicze tego obszaru.

Brak realizacji ustaleń projektu planu może wpłynąć w sposób znaczący na stan środowiska w skali głównie lokalnej, poprzez wprowadzanie chaotycznej zabudowy na terenach do tej pory



niezagospodarowanych, a także może w dużym stopniu ograniczać możliwość poprawy warunków życia ludności oraz kształtowania ładu przestrzennego.

Biorąc pod uwagę położenie terenu opracowania w obszarze atrakcyjnym inwestycyjnie (wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe, bliskość aglomeracji warszawskiej) można wnioskować o dalszej zabudowie i defragmentacji układu funkcjonalno-przestrzennego. Z zabudową może wiązać się niszczenie roślinności leśnej przy wkraczaniu zabudowy na tereny leśne lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie, uruchamianie procesów eolicznych spowodowanych zniszczeniem pokrywy glebochronnej, obniżanie poziomu wód gruntowych wskutek procesu budowlanego.

Niekontrolowane powstawanie nowej zabudowy oraz powierzchni utwardzonych, niedostosowanie sieci infrastruktury technicznej do projektowanego zagospodarowania terenu oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej i duża intensywność zabudowy to główne zjawiska, które stanowią zagrożenie dla terenów nie posiadających regulacji w zakresie prawa miejscowego. Zjawiska te mogą doprowadzać do znaczących przekształceń terenu, zmniejszenia zdolności infiltracyjnych gruntu, pogorszenia jakości wód powierzchniowych położonych w obszarze planu jak i jego sąsiedztwie oraz wód podziemnych, zmian stosunków wodnych, niszczenia wierzchniej warstwy gleby, pośredniego i bezpośredniego niszczenia roślinności. Zbyt duże zagęszczenie zabudowy o nienormowanych parametrach oraz zmniejszenie terenów otwartych, może prowadzić do niekorzystnych zmian w krajobrazie i ogólnego pogorszenia się jakości życia ludności. W przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu możliwa jest postępująca degradacja środowiska głównie w zakresie stanu gleb oraz powietrza w wyniku wprowadzanych zanieczyszczeń spowodowanych niedostateczną regulacją gospodarki wodno-ściekowej oraz degradacją zieleni. Uchwalenie planu miejscowego jest szansą dla omawianego obszaru na zachowanie zieleni oraz ładu przestrzennego. Plan szczegółowo określa zasady ochrony środowiska oraz parametry dla nowej i remontowanej zabudowy co w dużym stopniu ułatwi prawidłowe funkcjonowanie środowiska w wyżej wymienionym zakresie.

Brak regulacji w zakresie prawa miejscowego na przedmiotowym terenie może spowodować w szczególności następujące zmiany w środowisku:

- zwiększenie powierzchni utwardzonych, a tym samym zmniejszenie infiltracji oraz zmianę innych właściwości fizycznych i chemicznych gleb
- pojawianie się chaotycznej zabudowy w terenach otwartych
- degradacja obszarów objętych ochroną, zanik korytarzy ekologicznych
- zwiększenie ilości odpadów gospodarczych i ścieków bytowych, a także możliwe pogorszenie jakości powietrza przez brak regulacji w zakresie stosowania indywidualnych źródeł ciepła.

W przypadku braku realizacji planu może się okazać, że omawiany obszar pozostanie w stanie nie zmienionym. Być może nie pojawi się w najbliższej przyszłości konieczność ekspansji nowej zabudowy na tereny do tej pory niezagospodarowane. Jednak jest to wizja mało prawdopodobna. Parametry środowiska bez planu miejscowego mogą się pogarszać, a z drugiej strony nie wystąpią też pozytywne skutki dla środowiska. W stosunku do stanu zaproponowanego w planie, ilość związków emitowanych do powietrza atmosferycznego (spowodowana zwiększonym ruchem i niską emisją) może się zwiększyć. Należy też wziąć pod uwagę, iż stan po realizacji planu nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, nawet przy maksymalnym możliwym poziomie zagospodarowania.

Wariant zakładający brak realizacji ustaleń planu nie powinien być brany pod uwagę, gdyż oznacza on rezygnację z rozwoju tej miejscowości. Uchwalenie planu miejscowego może doprowadzić do zwiększenia atrakcyjności turystycznej miejscowości, zwiększenia ilości urządzonych miejsc wypoczynku, a przede wszystkim naprawę układu komunikacyjnego. Decyzja o kierunkach rozwoju tych

terenów została podjęta na poziomie Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów. Uchwalenie planu umożliwi kontrolowanie procesów inwestycyjnych i kształtowanie nowej zabudowy zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

## **6.2. Główne zmiany w zagospodarowaniu terenu i stanu środowiska ludzi, które mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń analizowanego projektu planu**

Na obszarze objętym projektem planu dominują lasy i tereny otwarte. W centralnej części projektu planu zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i zagrodowa oraz drobne usługi. Tereny do tej pory niezabudowane po realizacji ustaleń zapisów projektu planu miejscowego zmieniają się w sposób znaczący. Przyjmując, że realizacja projektu planu nastąpi w maksymalny możliwy sposób przekształceniom ulegnie obszar, który obecnie jest niezagospodarowany.

Projekt planu przewiduje zachowanie lasów oraz innych terenów zielonych (łąk, pól uprawnych i in.) w całym obszarze projektu planu poza strefą urbanistyczną WOCHK. Całkowite zmiany zagospodarowania oraz funkcji terenów będą zachodzić głównie w północno-wschodniej części strefy urbanistycznej WOCHK, gdzie plan wprowadza na miejsce otwartych terenów łąk i pól zabudowę mieszkaniową i usługi. W pozostałym obszarze ustalenia planu mają charakter porządkowy i w większości zachowują aktualne zagospodarowania z możliwością rozwoju istniejących funkcji. Największe zmiany mogą zachodzić w obszarach: 1-5MNE, 7-10MNE, 1MN/U, 2MN/U, 2U, 1PU, 3PU, 3UP, 1-3ZP, 5ZP, 1I oraz 1KDP, gdzie zmienia się przeznaczenie z terenów pól uprawnych i łąk z zadrzewieniami oraz tereny leśne na tereny mieszkaniowe i usługowe. W wymienionych wyżej obszarach projekt planu zakłada zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obszarach mieszkaniowych MN na poziomie 40% oraz w obszarach zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej 60%. W terenach usługowych U przewiduje się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 30%, natomiast w obszarze UP -25%. Do zmian w krajobrazie dojdzie również w wyniku budowy nowych dróg oraz utwardzeń dróg gruntowych. Tabela nr 2 przedstawia skalę zmian w tym zakresie. Dość istotną zmianą zostaną również objęte obszary funkcjonalne, w których znalazły się działki leśne przewidziane do zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Lokalizacja działek objętych zmianą przeznaczenia przedstawia rys.12. Działki leśne o łącznej powierzchni około 12,25ha, które uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne, przeznacza się na następujące funkcje:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)  
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (MNE)  
Tereny zabudowy produkcyjnej lub usługowej (PU)  
Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji (US)  
Tereny zabudowy usług kultu religijnego (UK)  
Tereny infrastruktury technicznej (I)  
Tereny zieleni urządzonej (ZP)  
Układ komunikacyjny(KD)

Pomimo tego, że zagospodarowanie terenu po realizacji ustaleń projektu planu w niektórych obszarach zmieni się w sposób radykalny, to należy zauważyć, że przekształcenia te będą miały również charakter pozytywny. Przede wszystkim projekt planu ma na celu poprawę jakości oraz estetyki przestrzeni miejscowości Regut, a tym samym poprawę jakości środowiska oraz życia mieszkańców. Wprowadzając zapisy dotyczące ochrony środowiska oraz regulacji w zakresie infrastruktury technicznej niewątpliwie w dużym stopniu może poprawić się jakość środowiska na przedmiotowym terenie. Projekt planu wprowadza zapisy w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz reguluje wszystkie aspekty związane z zagospodarowaniem przestrzennym mające na celu poprawę jakości życia oraz środowiska. W większości obszarów funkcjonalnych wprowadza się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 5 do 90%. Plan porządkuje przestrzeń, wprowadza wyraźne ograniczenia i umożliwia zachowanie w jak największym stopniu ładu przestrzennego.

Należy zauważyć, że projekt planu przewiduje głównie rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego i nieuciążliwych usług, które nie stanowią zbyt dużej uciążliwości dla środowiska. W projekcie planu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (norm określonych w przepisach prawa) poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane. Niewątpliwie z pewnym negatywnym oddziaływaniem może wiązać się teren 1I, przeznaczony pod tereny infrastruktury technicznej, gdzie w studium przewiduje się budowę oczyszczalni ścieków. Biorąc pod uwagę fakt, że tego typu obiekt musi spełniać wszelkie rygorystyczne normy dotyczące ochrony środowiska, nie należy prognozować wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań na obszary chronione.

Istotnym jest również fakt, że pomimo tego, że projekt planu umożliwia powstanie różnego rodzaju obiektów, to nie ma gwarancji, że takie obiekty powstaną. Każda działalność człowieka jest związana z ingerencją w środowisko naturalne. Zaostrzenie norm ochrony środowiska w celu zminimalizowania negatywnego wpływu na środowisko przyczynia się do zmian w technologii i nakłada na wykonawców co raz to większe wymagania, które zmierzają do ograniczenia negatywnego wpływu działalności człowieka na środowisko. Ewentualne obiekty, które mogą powstać w wyniku uchwalenia planu będą z pewnością obiektami planowanymi z zastosowaniem nowoczesnych proekologicznych rozwiązań technicznych, odpowiadających współczesnym standardom i normom, zapewniającym maksymalnie ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko, do przyjętych poziomów dopuszczalnych, stąd nie ma przeciwwskazań do podjęcia planowanych zamierzeń.

W fazie prac budowlanych, oddziaływanie na ludzi nie będzie znaczące, dotyczyć będzie mieszkańców sąsiadujących bezpośrednio z działką inwestora. Wszelkiego rodzaju budowa wiąże się z częściowym zajęciem terenu działki i wykonaniem pewnego zakresu niezbędnych robót konstrukcyjno- budowlanych. Wykonywane roboty wiązać się będą z koniecznością naruszenia naturalnego charakteru terenu. Planowana inwestycja wiązać się będzie z pewnym zakresem robót ziemnych, związanych z odwiezieniem gruntu nienadającego się do wbudowania i z dowiezieniem gruntów. Obszary, w których dopuszcza się lokalizację zabudowy znajdują się w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych. Realizacja przedsięwzięcia, na skutek wzajemnego oddziaływania czynników zaistniałych w fazie prac i eksploatacji, może w niewielkim stopniu doprowadzić: do skażenia komponentów abiotycznych, okresowego obniżenia poziomu wód gruntowych, obniżenia liczebności i zagęszczenia komponentów biotycznych, zakłócić i pogorszyć warunki bytowania wszystkich, a szczególnie zubożać ekosystemów związanych z gospodarką rolną człowieka, które posiadają słabe zdolności samoregulacji. Oddziaływanie planowanych przedsięwzięć na środowisko będzie wynikać z oddziaływań: bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótko-, średnio- i długoterminowych, stałych i chwilowych.

Prawo miejscowe na przedmiotowym terenie umożliwi kontrolę zagospodarowania i zapobiegnie niekorzystnemu przekształcaniu terenu, jakie może nastąpić w wyniku wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla pojedynczych inwestycji w centralnej części obszaru. Plan ochroni istniejący ład przestrzenny, a także tam gdzie to konieczne, ukształtuje nowe zasady zagospodarowania terenów. Ustalenia planu rozwiążą problemy związane z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną. Wydzielone obszary funkcjonalno-przestrzenne zapobiegą niekontrolowanemu zagospodarowywaniu działek a także wpłyną pozytywnie na ochronę istniejących zasobów środowiska i obszary chronione.

Poniżej przedstawiono zestawienie zmian w zagospodarowaniu jakie zajdą w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych. Układ przestrzenny poszczególnych zmian przedstawiono na rysunku prognozy, który stanowi załącznik nr 3 do niniejszego opracowania. W tabeli zastosowano skalę zmian podkreśloną kolorem

Tab. 2 Zestawienie najważniejszych zmian względem stanu istniejącego w poszczególnych obszarach funkcjonalnych planu

| Jednostka przestrzenna | Obecne zagospodarowanie                                                                       | Projektowane zmiany                                                                                                              | Skala zmian                                   | Rodzaj oddziaływań                                                                                                                                |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1MN</b>             | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i zagrodowa, tereny leśne                    | Kontynuacja obecnego zagospodarowania<br><br>Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                               | Niewielkie zmiany związane z rozwojem funkcji | Brak istotnych oddziaływań negatywnych, niewielkie oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy mieszkaniowej, pojedyncze uzupełnienia zabudowy |
| <b>2MN</b>             | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i zagrodowa, tereny pól, łąk oraz zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, rozwój funkcji mieszkaniowej<br><br>Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Częściowa zmiana funkcji                      | zmniejszenie PBC, negatywne oddziaływania związane z procesem budowlanym i eksploatacją budynków. (odprowadzeniem ścieków, ogrzewaniem itp.).     |
| <b>3MN</b>             | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca                                              | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, rozwój funkcji na pojedynczych działkach                                                  | Niewielkie zmiany związane z rozwojem funkcji | Brak istotnych oddziaływań, niewielkie oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy mieszkaniowej, pojedyncze uzupełnienia zabudowy             |
| <b>4MN</b>             | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca                                              | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, rozwój funkcji na pojedynczych działkach                                                  | Niewielkie zmiany związane z rozwojem funkcji | Brak istotnych oddziaływań, niewielkie oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy mieszkaniowej, pojedyncze uzupełnienia zabudowy             |
| <b>5MN</b>             | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, tereny łąk i zadrzewień                     | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, rozwój funkcji mieszkaniowej<br><br>Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Częściowa zmiana funkcji                      | zmniejszenie PBC, negatywne oddziaływania związane z procesem budowlanym i eksploatacją budynków. (odprowadzeniem ścieków, ogrzewaniem itp.).     |
| <b>6MN</b>             | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, tereny łąk i zadrzewień                     | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, rozwój funkcji mieszkaniowej                                                              | Częściowa zmiana funkcji                      | zmniejszenie PBC, negatywne oddziaływania związane z procesem budowlanym i eksploatacją                                                           |

Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|             |                                                                                      |                                                                                                                                  |                          |                                                                                                                                                   |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |                                                                                      |                                                                                                                                  |                          | budynków.<br>(odprowadzeniem ścieków , ogrzewaniem itp.).                                                                                         |
| <b>7MN</b>  | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, tereny łąk i zadrzewień            | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, rozwój funkcji mieszkaniowej<br><br>Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Częściowa zmiana funkcji | zmniejszenie PBC, negatywne oddziaływania związane z procesem budowlanym i eksploatacją budynków.<br>(odprowadzeniem ścieków , ogrzewaniem itp.). |
| <b>8MN</b>  | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca                                     | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                                            | Brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                                        |
| <b>9MN</b>  | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca                                     | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                                            | Brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                                        |
| <b>10MN</b> | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, tereny łąk i zadrzewień            | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, rozwój funkcji mieszkaniowej                                                              | Częściowa zmiana funkcji | zmniejszenie PBC, negatywne oddziaływania związane z procesem budowlanym i eksploatacją budynków.<br>(odprowadzeniem ścieków , ogrzewaniem itp.). |
| <b>11MN</b> | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca                                     | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                                            | Brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                                        |
| <b>12MN</b> | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca                                     | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                                            | Brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                                        |
| <b>13MN</b> | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca                                     | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                                            | Brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                                        |
| <b>14MN</b> | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, tereny łąk i zadrzewień oraz lasów | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, rozwój funkcji mieszkaniowej<br><br>Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Częściowa zmiana funkcji | zmniejszenie PBC, negatywne oddziaływania związane z procesem budowlanym i eksploatacją budynków.<br>(odprowadzeniem ścieków , ogrzewaniem itp.). |
| <b>15MN</b> | Zabudowa                                                                             | Kontynuacja obecnego                                                                                                             | Częściowa zmiana         | zmniejszenie PBC,                                                                                                                                 |



Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|             |                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |                             |                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | mieszkaniowa<br>jednorodzinna<br>wolnostojąca, tereny<br>łąk i zadrzewień                                                       | zagospodarowania,<br>rozwój funkcji<br>mieszkaniowej                                                                                  | funkcji                     | negatywne<br>oddziaływania<br>związane<br>z procesem<br>budowlanym i<br>eksploatacją<br>budynków.<br>(odprowadzeniem<br>ścieków , ogrzewaniem<br>itp.).                                         |
| <b>1MNE</b> | Tereny zieleni<br>naturalnej łąki,<br>pastwiska,<br>zadrzewienia i<br>zakrzewienia, nieużytki,<br>tereny rolne, tereny<br>lasów | Tereny zabudowy<br>mieszkaniowej<br>jednorodzinnej<br>ekstensywnej<br><br>Zmiana przeznaczenia<br>gruntów leśnych na cele<br>nieleśne | Całkowita zmiana<br>funkcji | zmniejszenie PBC,<br>zanikanie zbiorowisk<br>roślinnych, odlesienia,<br>zmiany w krajobrazie,<br>oddziaływanie<br>związane z<br>eksploatacją zabudowy<br>mieszkaniowej i<br>procesem budowlanym |
| <b>2MNE</b> | Tereny zieleni<br>naturalnej łąki,<br>pastwiska,<br>zadrzewienia i<br>zakrzewienia, nieużytki,<br>tereny rolne                  | Tereny zabudowy<br>mieszkaniowej<br>jednorodzinnej<br>ekstensywnej<br><br>Zmiana przeznaczenia<br>gruntów leśnych na cele<br>nieleśne | Całkowita zmiana<br>funkcji | zmniejszenie PBC,<br>zanikanie zbiorowisk<br>roślinnych, odlesienia,<br>zmiany w krajobrazie,<br>oddziaływanie<br>związane z<br>eksploatacją zabudowy<br>mieszkaniowej i<br>procesem budowlanym |
| <b>3MNE</b> | Tereny zieleni<br>naturalnej łąki,<br>pastwiska,<br>zadrzewienia i<br>zakrzewienia, nieużytki,<br>tereny rolne                  | Tereny zabudowy<br>mieszkaniowej<br>jednorodzinnej<br>ekstensywnej                                                                    | Całkowita zmiana<br>funkcji | zmniejszenie PBC,<br>zanikanie zbiorowisk<br>roślinnych, odlesienia,<br>zmiany w krajobrazie,<br>oddziaływanie<br>związane z<br>eksploatacją zabudowy<br>mieszkaniowej i<br>procesem budowlanym |
| <b>4MNE</b> | Tereny zieleni<br>naturalnej łąki,<br>pastwiska,<br>zadrzewienia i<br>zakrzewienia, nieużytki,<br>tereny rolne                  | Tereny zabudowy<br>mieszkaniowej<br>jednorodzinnej<br>ekstensywnej                                                                    | Całkowita zmiana<br>funkcji | zmniejszenie PBC,<br>zanikanie zbiorowisk<br>roślinnych, odlesienia,<br>zmiany w krajobrazie,<br>oddziaływanie<br>związane z<br>eksploatacją zabudowy<br>mieszkaniowej i<br>procesem budowlanym |
| <b>5MNE</b> | Tereny zieleni<br>naturalnej łąki,<br>pastwiska,<br>zadrzewienia i<br>zakrzewienia, nieużytki,<br>tereny rolne                  | Tereny zabudowy<br>mieszkaniowej<br>jednorodzinnej<br>ekstensywnej                                                                    | Całkowita zmiana<br>funkcji | zmniejszenie PBC,<br>zanikanie zbiorowisk<br>roślinnych, odlesienia,<br>zmiany w krajobrazie,<br>oddziaływanie<br>związane z<br>eksploatacją zabudowy<br>mieszkaniowej i<br>procesem budowlanym |
| <b>6MNE</b> | Tereny zieleni<br>naturalnej łąki,<br>pastwiska,<br>zadrzewienia i                                                              | Tereny zabudowy<br>mieszkaniowej<br>jednorodzinnej<br>ekstensywnej                                                                    | Częściowa zmiana<br>funkcji | zmniejszenie PBC,<br>negatywne<br>oddziaływania<br>związane                                                                                                                                     |

Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|              |                                                                                                 |                                                           |                          |                                                                                                                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | zakrzewienia, nieużytki, tereny rolne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna                      |                                                           |                          | z procesem budowlanym i eksploatacją budynków. (odprowadzeniem ścieków , ogrzewaniem itp.).                                                                             |
| <b>7MNE</b>  | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zakrzewienia i nieużytki, tereny rolne               | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej | Całkowita zmiana funkcji | zmniejszenie PBC, zanikanie zbiorowisk roślinnych, odlesienia, zmiany w krajobrazie, oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy mieszkaniowej i procesem budowlanym |
| <b>8MNE</b>  | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zakrzewienia i nieużytki, tereny rolne               | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej | Całkowita zmiana funkcji | zmniejszenie PBC, zanikanie zbiorowisk roślinnych, odlesienia, zmiany w krajobrazie, oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy mieszkaniowej i procesem budowlanym |
| <b>9MNE</b>  | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zakrzewienia i nieużytki, tereny rolne, tereny lasów | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej | Całkowita zmiana funkcji | zmniejszenie PBC, zanikanie zbiorowisk roślinnych, odlesienia, zmiany w krajobrazie, oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy mieszkaniowej i procesem budowlanym |
| <b>10MNE</b> | Tereny lasów                                                                                    | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej | Całkowita zmiana funkcji | zmniejszenie PBC, zanikanie zbiorowisk roślinnych, odlesienia, zmiany w krajobrazie, oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy mieszkaniowej i procesem budowlanym |
| <b>1MN/U</b> | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zakrzewienia i nieużytki, tereny rolne               | Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej                    | Całkowita zmiana funkcji | zmniejszenie PBC, zanikanie zbiorowisk roślinnych, odlesienia, zmiany w krajobrazie, oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy mieszkaniowej i procesem budowlanym |
| <b>2MN/U</b> | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zakrzewienia i nieużytki, tereny rolne               | Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej                    | Całkowita zmiana funkcji | zmniejszenie PBC, zanikanie zbiorowisk roślinnych, odlesienia, zmiany w krajobrazie, oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy mieszkaniowej i procesem budowlanym |

Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|               |                                                                               |                                                                                  |                                               |                                                                                                                                                                           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3MN/U</b>  | Zabudowa mieszkaniowo-usługowa                                                | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                            | Brak istotnych zmian                          | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                                                                |
| <b>4MN/U</b>  | Zabudowa mieszkaniowo-usługowa                                                | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                            | Brak istotnych zmian                          | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                                                                |
| <b>5MN/U</b>  | Zabudowa mieszkaniowo-usługowa                                                | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                            | Brak istotnych zmian                          | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                                                                |
| <b>6MN/U</b>  | Zabudowa mieszkaniowo-usługowa                                                | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                            | Brak istotnych zmian                          | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                                                                |
| <b>7MN/U</b>  | Zabudowa mieszkaniowo-usługowa                                                | Kontynuacja obecnego zagospodarowania i rozwój funkcji na pojedynczych działkach | Niewielkie zmiany związane z rozwojem funkcji | Brak istotnych oddziaływań, niewielkie oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy mieszkaniowej, pojedyncze uzupełnienia zabudowy                                     |
| <b>8MN/U</b>  | Zabudowa mieszkaniowo-usługowa                                                | Kontynuacja obecnego zagospodarowania i rozwój funkcji na pojedynczych działkach | Niewielkie zmiany związane z rozwojem funkcji | Brak istotnych oddziaływań, niewielkie oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy mieszkaniowej, pojedyncze uzupełnienia zabudowy                                     |
| <b>9MN/U</b>  | Zabudowa mieszkaniowo-usługowa, tereny łąk, pól i zadrzewień                  | Kontynuacja obecnego zagospodarowania i rozwój funkcji                           | Częściowa zmiana funkcji                      | zmniejszenie PBC, negatywne oddziaływania związane z procesem budowlanym i eksploatacją budynków. (odprowadzeniem ścieków , ogrzewaniem itp.).                            |
| <b>10MN/U</b> | W sąsiedztwie zabudowa usługowa i mieszkaniowa. Teren łąk i użytków zielonych | Tereny mieszkaniowo-usługowe                                                     | Całkowita zmiana funkcji                      | oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy mieszkaniowej lub usługowej i z procesem budowlanym, ograniczenie PBC                                                      |
| <b>11MN/U</b> | Tereny zieleni naturalnej pastwiska, nieużytki, tereny rolne                  | Tereny mieszkaniowo-usługowe                                                     | Całkowita zmiana funkcji                      | zmniejszenie PBC, zanikanie zbiorowisk roślinnych, zmiany w krajobrazie, oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy mieszkaniowej lub usługowej i procesem budowlanym |

|               |                                                        |                                                                                                                                                                                                    |                          |                                                                                                                                                                           |
|---------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12MN/U</b> | Tereny lasów i łąk                                     | Tereny mieszkaniowo-usługowe                                                                                                                                                                       | Całkowita zmiana funkcji | Zmniejszenie PBC, zanikanie zbiorowisk roślinnych, zmiany w krajobrazie, oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy mieszkaniowej lub usługowej i procesem budowlanym |
| <b>1RM</b>    | Zabudowa zagrodowa                                     | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                                                                                                              | brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                                                                |
| <b>2RM</b>    | Zabudowa zagrodowa                                     | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                                                                                                              | brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                                                                |
| <b>1U</b>     | Teren budowy                                           | Tereny usług                                                                                                                                                                                       | Brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                                                                |
| <b>2U</b>     | Tereny łąk i użytków zielonych                         | Tereny usług                                                                                                                                                                                       | Całkowita zmiana funkcji | oddziaływanie związane z eksploatacją zabudowy mieszkaniowej i z procesem budowlanym , ograniczenie PBC                                                                   |
| <b>3U</b>     | Zabudowa usługowa, tereny łąk, pól i użytków zielonych | Tereny usługowe                                                                                                                                                                                    | Częściowa zmiana funkcji | Ograniczenie PBC<br>Zwiększenie powierzchni utwardzonych<br>Oddziaływania z związane z eksploatacją zabudowy                                                              |
| <b>4U</b>     | Teren usługowy – sklep spożywczy                       | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                                                                                                              | Brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                                                                |
| <b>1PU</b>    | Tereny lasów, nieużytki                                | Tereny zabudowy produkcyjnej lub usług, składy, magazyny, zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oświaty, szpitali, opieki nad dziećmi<br><br>Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | całkowita zmiana funkcji | Ograniczenie PBC<br>Zwiększenie powierzchni utwardzonych<br>Oddziaływania z związane z eksploatacją zabudowy                                                              |
| <b>2PU</b>    | Zabudowa usługowa, tereny lasów                        | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne                                                                                                                             | częściowa zmiana funkcji | Ograniczenie PBC<br>Zwiększenie powierzchni utwardzonych<br>Oddziaływania z związane z eksploatacją zabudowy                                                              |
| <b>3PU</b>    | Tereny lasów, łąki                                     | Tereny zabudowy produkcyjnej lub usług, składy, magazyny, zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oświaty, szpitali, opieki                                                                          | całkowita zmiana funkcji | Ograniczenie PBC<br>Zwiększenie powierzchni utwardzonych<br>Oddziaływania z                                                                                               |

Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|     |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                           |                             |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                               | nad dziećmi<br>Zmiana przeznaczenia<br>gruntów leśnych na cele<br>nieleśne                                                                                                                                                                |                             | wiązane z eksploatacją<br>zabudowy                                                                                                                                                                                                           |
| 1UP | Siedziba Straży<br>Pożarnej                                                   | Kontynuacja obecnego<br>zagospodarowania                                                                                                                                                                                                  | brak istotnych zmian        | Brak istotnych<br>oddziaływań                                                                                                                                                                                                                |
| 2UP | Biblioteka publiczna                                                          | Kontynuacja obecnego<br>zagospodarowania                                                                                                                                                                                                  | brak istotnych zmian        | Brak istotnych<br>oddziaływań                                                                                                                                                                                                                |
| 3UP | Tereny lasów                                                                  | usługi publiczne z<br>zakresu: oświaty–<br>przedszkola, ochrony<br>zdrowia, pomocy<br>społecznej, żłobki, kluby<br>dziecięce, placówki w<br>zakresie wspierania<br>rodziny i pieczy<br>zastępczej, usługi kultury,<br>sportu i rekreacji; | Całkowita zmiana<br>funkcji | dopuszczenie zieleni<br>urządzonej<br><br>zmiana przeznaczenia<br>gruntów leśnych na<br>cele nieleśne<br><br>Ograniczenie PBC<br><br>Zwiększenie<br>powierzchni<br>utwardzonych<br><br>Oddziaływania z<br>wiązane z eksploatacją<br>zabudowy |
| 1UO | Teren szkoły<br>podstawowej                                                   | Kontynuacja obecnego<br>zagospodarowania                                                                                                                                                                                                  | Brak zmian                  | Brak istotnych<br>oddziaływań                                                                                                                                                                                                                |
| 1US | Teren boiska<br>trawiastego i<br>infrastruktury sportowej<br>w otoczeniu lasu | Kontynuacja obecnego<br>zagospodarowania<br><br>Zmiana przeznaczenia<br>gruntów leśnych na cele<br>nieleśne                                                                                                                               | Brak zmian                  | Zmiana przeznaczenia<br>gruntów leśnych na<br>cele nieleśne<br><br>Zwiększenie<br>powierzchni<br>utwardzonej                                                                                                                                 |
| 2US | Tereny zieleni<br>naturalnej nieużytki,<br>tereny rolne                       | Teren usług sportu                                                                                                                                                                                                                        | Całkowita zmiana<br>funkcji | zmniejszenie PBC,<br>zanikanie zbiorowisk<br>roślinnych,<br>oddziaływanie<br>związane z<br>eksploatacją zabudowy<br>usługowej i procesem<br>budowlanym                                                                                       |
| 1UK | Tereny lasów                                                                  | Teren usług kultu<br>religijnego                                                                                                                                                                                                          | Całkowita zmiana<br>funkcji | Zmiana przeznaczenia<br>gruntów leśnych na<br>cele nieleśne<br><br>Zwiększenie<br>powierzchni<br>utwardzonej<br><br>Ograniczenie PBC                                                                                                         |
| 1I  | Tereny lasów                                                                  | Tereny infrastruktury<br>technicznej                                                                                                                                                                                                      | Całkowita zmiana<br>funkcji | Zmiana przeznaczenia<br>gruntów leśnych na<br>cele nieleśne<br><br>Zwiększenie<br>powierzchni<br>utwardzonej<br><br>Ograniczenie PBC                                                                                                         |

Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|            |                                                                                                 |                                       |                          |                                                                                                                                  |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1ZP</b> | Tereny lasów                                                                                    | Teren zieleni urządzonej              | Całkowita zmiana funkcji | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne<br>Ograniczenie naturalności krajobrazu                                    |
| <b>2ZP</b> | Tereny łąk i użytków zielonych                                                                  | Tereny zieleni urządzonej             | Całkowita zmiana funkcji | zachowanie zieleni, powierzchni biologicznie czynnej, zachowanie korytarzy ekologicznych<br>ograniczenie naturalności krajobrazu |
| <b>3ZP</b> | Tereny lasów                                                                                    | Teren zieleni urządzonej              | Całkowita zmiana funkcji | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                                                                            |
| <b>4ZP</b> | Teren zbiornika wodnego z zielenią                                                              | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                       |
| <b>5ZP</b> | Tereny lasów                                                                                    | Teren zieleni urządzonej              | Całkowita zmiana funkcji | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej                               |
| <b>1ZN</b> | Tereny zieleni naturalnej, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia                         | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                       |
| <b>2ZN</b> | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, nieużytki, tereny rolne | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                       |
| <b>3ZN</b> | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, nieużytki, tereny rolne | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                       |
| <b>4ZN</b> | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, nieużytki, tereny rolne | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                       |
| <b>6ZN</b> | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, nieużytki, tereny rolne | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                       |
| <b>7ZN</b> | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska,                                                      | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań                                                                                                       |



Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|             |                                                                                                 |                                       |                      |                            |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------------|
|             | zadrzewienia i zakrzewienia, nieużytki, tereny rolne                                            |                                       |                      |                            |
| <b>8ZN</b>  | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, nieużytki, tereny rolne | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Brak istotnych oddziaływań |
| <b>9ZN</b>  | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, nieużytki, tereny rolne | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Brak istotnych oddziaływań |
| <b>10ZN</b> | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, nieużytki, tereny rolne | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Brak istotnych oddziaływań |
| <b>11ZN</b> | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, nieużytki, tereny rolne | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Brak istotnych oddziaływań |
| <b>12ZN</b> | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, nieużytki, tereny rolne | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Brak istotnych oddziaływań |
| <b>13ZN</b> | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, nieużytki, tereny rolne | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Brak istotnych oddziaływań |
| <b>14ZN</b> | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, nieużytki, tereny rolne | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Brak istotnych oddziaływań |
| <b>15ZN</b> | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, nieużytki, tereny rolne | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Brak istotnych oddziaływań |
| <b>5ZN</b>  | Tereny zieleni naturalnej łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, nieużytki, tereny rolne | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Brak istotnych oddziaływań |

Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|                      |                                                                       |                                                                                                               |                                                            |                                                                                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1R1                  | Tereny rolne, niewielkie enklawy leśne, nieużytki, ciekі wodne        | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                         | brak istotnych zmian                                       | Brak istotnych oddziaływań                                                                                      |
| 2R1                  | Tereny rolne, tereny otwarte trwałych użytków zielonych               | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                         | brak istotnych zmian                                       | Brak istotnych oddziaływań                                                                                      |
| 3R1                  | Tereny rolne, tereny otwarte trwałych użytków zielonych, tereny lasów | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                         | brak istotnych zmian                                       | Brak istotnych oddziaływań<br>Ochrona stanowisk archeologicznych                                                |
| 4R1                  | Tereny rolne, tereny otwarte trwałych użytków zielonych, tereny lasów | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, możliwość lokalizacji urządzeń związanych z rekreacją i wypoczynkiem   | Niewielkie zmiany związane z rozwojem funkcji turystycznej | Brak istotnych oddziaływań, możliwe zwiększenie presji turystycznej                                             |
| 5R1                  | Tereny rolne, tereny otwarte trwałych użytków zielonych               | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                         | brak istotnych zmian                                       | Brak istotnych oddziaływań                                                                                      |
| 6R1                  | Tereny rolne, tereny otwarte trwałych użytków zielonych, tereny lasów | Kontynuacja obecnego zagospodarowania<br>możliwość lokalizacji urządzeń związanych z rekreacją i wypoczynkiem | Niewielkie zmiany związane z rozwojem funkcji              | Brak istotnych oddziaływań, możliwe zwiększenie presji turystycznej                                             |
| 7R1                  | Tereny rolne, tereny otwarte trwałych użytków zielonych               | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                         | brak istotnych zmian                                       | Brak istotnych oddziaływań                                                                                      |
| 8R1                  | Tereny rolne, tereny otwarte trwałych użytków zielonych               | Kontynuacja obecnego zagospodarowania<br>możliwość lokalizacji urządzeń związanych z rekreacją i wypoczynkiem | Niewielkie zmiany związane z rozwojem funkcji turystycznej | Brak istotnych oddziaływań, możliwe zwiększenie presji turystycznej                                             |
| 9R1                  | Tereny rolne, tereny otwarte trwałych użytków zielonych               | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                         | brak istotnych zmian                                       | Brak istotnych oddziaływań                                                                                      |
| 10R1                 | Tereny rolne, tereny otwarte trwałych użytków zielonych               | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                         | brak istotnych zmian                                       | Brak istotnych oddziaływań                                                                                      |
| 11R1                 | Tereny rolne, tereny otwarte trwałych użytków zielonych               | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                         | brak istotnych zmian                                       | Brak istotnych oddziaływań                                                                                      |
| 12R1<br>13R1<br>14R1 | Tereny rolne, tereny otwarte trwałych użytków zielonych               | Kontynuacja obecnego zagospodarowania<br>możliwość lokalizacji urządzeń związanych z rekreacją i wypoczynkiem | brak istotnych zmian                                       | Brak istotnych oddziaływań, możliwe zwiększenie presji turystycznej                                             |
| 4R2                  | Tereny rolne nieużytki, ciekі rowy                                    | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, dopuszczenie realizacji urządzeń z zakresu rekreacji i wypoczynku      | Niewielkie zmiany związane z rozwojem funkcji              | Brak istotnych oddziaływań,<br>- możliwa zwiększona presja turystyczna<br>- Ochrona stanowiska archeologicznego |

Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|          |                                   |                                                                                                          |                                                            |                                                                                                                 |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5R2, 7R2 | Tereny rolne nieużytki, ciek rowy | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, dopuszczenie realizacji urządzeń z zakresu rekreacji i wypoczynku | Niewielkie zmiany związane z rozwojem funkcji              | Brak istotnych oddziaływań, możliwa zwiększona presja turystyczna                                               |
| 6R2      | Tereny rolne nieużytki, ciek rowy | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, dopuszczenie realizacji urządzeń z zakresu rekreacji i wypoczynku | Niewielkie zmiany związane z rozwojem funkcji              | Brak istotnych oddziaływań,<br>- możliwa zwiększona presja turystyczna<br>- ochrona stanowiska archeologicznego |
| 1R2      | Tereny rolne nieużytki, ciek rowy | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, zakaz zalesiania                                                  | brak istotnych zmian                                       | Brak istotnych oddziaływań                                                                                      |
| 2R2      | Tereny rolne nieużytki, ciek rowy | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, dopuszczenie realizacji urządzeń z zakresu rekreacji i wypoczynku | Niewielkie zmiany związane z rozwojem funkcji turystycznej | Możliwa zwiększona presja turystyczna                                                                           |
| 3R2      | Tereny rolne nieużytki, ciek rowy | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, dopuszczenie realizacji urządzeń z zakresu rekreacji i wypoczynku | Niewielkie zmiany związane z rozwojem funkcji turystycznej | Możliwa zwiększona presja turystyczna                                                                           |
| 1ZL      | Tereny lasów i zadrzewień         | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                    | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                    |
| 2ZL      | Tereny lasów i zadrzewień         | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                    | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia                                                                                              |
| 3ZL      | Tereny lasów i zadrzewień         | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                    | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia                                                                                              |
| 4ZL      | Tereny lasów i zadrzewień         | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                    | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia                                                                                              |
| 5ZL      | Tereny lasów i zadrzewień         | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                    | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia                                                                                              |
| 6ZL      | Tereny lasów i zadrzewień         | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                    | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia                                                                                              |
| 7ZL      | Tereny lasów i zadrzewień         | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                    | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia                                                                                              |
| 8ZL      | Tereny lasów i zadrzewień         | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                    | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia                                                                                              |
| 9ZL      | Tereny lasów i zadrzewień         | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                    | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia                                                                                              |
| 10ZL     | Tereny lasów i zadrzewień         | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                    | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                    |
| 11ZL     | Tereny lasów i zadrzewień         | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                                    | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                    |
| 12ZL     | Tereny lasów i                    | Kontynuacja obecnego                                                                                     | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia                                                                                              |

Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|      |                           |                                                                                        |                                                            |                                                                                                               |
|------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | zadrzewień                | zagospodarowania                                                                       |                                                            | Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                                        |
| 13ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                  | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                  |
| 14ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                  | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                  |
| 15ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                  | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                  |
| 16ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                  | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                  |
| 17ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                  | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                  |
| 18ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                  | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                  |
| 19ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                  | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                  |
| 20ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                  | brak istotnych zmian                                       | Brak istotnych oddziaływań<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                          |
| 21ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, dopuszcza się realizację urządzeń turystycznych | Niewielkie zmiany związane z rozwojem funkcji turystycznej | Brak istotnych oddziaływań<br>Możliwa zwiększona presja turystyczna<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu |
| 22ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                  | brak istotnych zmian                                       | Brak istotnych oddziaływań<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                          |
| 23ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                  | brak istotnych zmian                                       | Brak istotnych oddziaływań<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                          |
| 24ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                  | brak istotnych zmian                                       | Brak istotnych oddziaływań<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                          |
| 25ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                                                  | brak istotnych zmian                                       | Możliwe dolesienia                                                                                            |

Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|      |                           |                                       |                      |                                                                                                                                             |
|------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                           |                                       |                      | Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                                                                      |
| 26ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                                                |
| 27ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                                                |
| 28ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                                                |
| 29ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Brak istotnych oddziaływań<br>Możliwe dolesienia<br><br>Możliwa zwiększona presja turystyczna<br><br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu |
| 30ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                                                |
| 31ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                                                |
| 32ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Brak istotnych oddziaływań<br>Możliwe dolesienia<br>Możliwa zwiększona presja turystyczna<br><br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu     |
| 33ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Brak istotnych oddziaływań<br>Możliwe dolesienia<br>Możliwa zwiększona presja turystyczna<br><br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu     |
| 34ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Bez zmian                                                                                                                                   |
| 35ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Bez zmian                                                                                                                                   |
| 36ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Bez zmian                                                                                                                                   |
| 37ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Bez zmian                                                                                                                                   |
| 38ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Bez zmian                                                                                                                                   |

Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|      |                           |                                       |                      |                                                                                                    |
|------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 39ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Ochrona stanowisk archeologicznych                                                                 |
| 40ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Bez zmian                                                                                          |
| 41ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu<br>Ochrona stanowisk archeologicznych |
| 42ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                       |
| 43ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Bez zmian                                                                                          |
| 44ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Bez zmian                                                                                          |
| 45ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia<br>Ochrona stanowisk archeologicznych<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu |
| 46ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia<br>Ochrona stanowisk archeologicznych                                           |
| 47ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                                                 |
| 48ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                                                 |
| 49ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                                                 |
| 50ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                                                 |
| 51ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                                                 |
| 52ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                                                 |
| 53ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                                                 |
| 54ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                                                 |
| 55ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                                                 |
| 56ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                                                 |
| 57ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                                                 |
| 58ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                                                 |
| 59ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                                                 |



Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|      |                           |                                                                 |                      |                                                                      |
|------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 60ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 61ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 62ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 63ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 64ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 65ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 66ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 67ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 68ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu         |
| 69ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu         |
| 70ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 71ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 72ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Brak istotnych oddziaływań<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu |
| 73ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 74ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 75ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 76ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 77ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia<br>Ochrona naturalnych form rzeźby terenu         |
| 78ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 79ZL | Tereny lasów i zadrzewień | Kontynuacja obecnego zagospodarowania                           | brak istotnych zmian | Możliwe dolesienia                                                   |
| 1WS  | Regucka Struga            | Kontynuacja obecnego zagospodarowania, dopuszcza się realizację | brak istotnych zmian | Brak istotnych oddziaływań<br>Możliwa zwiększona presja turystyczna  |

Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|             |                                |                                                                                                     |                          |                                                                     |
|-------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|             |                                | urządzeń typu kładki, przejścia itp.                                                                |                          |                                                                     |
| <b>2 WS</b> | Regucka Struga                 | Kontynuacja obecnego zagospodarowania dopuszcza się realizację urządzeń typu kładki, przejścia itp. | brak istotnych zmian     | Brak istotnych oddziaływań<br>Możliwa zwiększona presja turystyczna |
| <b>1KDP</b> | Teren lasów                    | Parking, Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                                      | Całkowita zmiana funkcji | Zmniejszenie PBC, pogorszenie klimatu akustycznego                  |
| <b>1KDZ</b> | Droga gruntowa                 | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                                               | Częściowa zmiana funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego                        |
| <b>2KDZ</b> | Istniejąca droga do przebudowy | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                                               | Częściowa zmiana funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego                        |
| <b>3KDZ</b> | Istniejąca droga               | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                                               | Częściowa zmiana funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego                        |
| <b>4KDZ</b> | Tereny lasów i nieużytków      | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                                               | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego                        |
| <b>1KDL</b> | Tereny lasów i nieużytków      | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                                               | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego                        |
| <b>5KDL</b> | Droga gruntowa                 | utwardzenie<br>Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                                | Częściowa zmiana funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego                        |
| <b>6KDL</b> | Droga gruntowa                 | utwardzenie<br>Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                                | Częściowa zmiana funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego                        |
| <b>8KDL</b> | Droga gruntowa                 | utwardzenie                                                                                         | Częściowa zmiana funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego                        |
| <b>9KDL</b> | Tereny lasów i nieużytków      | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                                               | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego                        |
| <b>1KDD</b> | Tereny lasów i nieużytków      | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                                               | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego                        |
| <b>2KDD</b> | Tereny lasów i nieużytków      | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                                               | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego                        |
| <b>3KDD</b> | Tereny lasów i nieużytków      | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                                               | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego                        |
| <b>5KDD</b> | Tereny lasów i nieużytków      | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                                               | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego                        |
| <b>6KDD</b> | Tereny lasów i                 | Zmiana przeznaczenia                                                                                | Całkowita zamian         | Zmniejszenie PBC,                                                   |

Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|              |                           |                                                       |                                              |                                              |
|--------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
|              | nieużytków                | gruntów leśnych na cele nieleśne                      | funkcji                                      | zwiększenie ruchu kołowego                   |
| <b>7KDD</b>  | Tereny lasów i nieużytków | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Całkowita zamian funkcji                     | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| <b>8KDD</b>  | Droga gruntowa            | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Częściowa zmiana funkcji                     | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| <b>9KDD</b>  | Droga gruntowa            | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Częściowa zmiana funkcji                     | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| <b>10KDD</b> | Pola uprawne nieużytki    | Droga dojazdowa                                       | Całkowita zamian funkcji                     | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| <b>11KDD</b> | Pola uprawne nieużytki    | Droga dojazdowa                                       | Całkowita zamian funkcji                     | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| <b>12KDD</b> | Tereny lasów i nieużytków | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Całkowita zamian funkcji                     | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| <b>14KDD</b> | Tereny lasów i nieużytków | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Całkowita zamian funkcji                     | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| <b>15KDD</b> | Tereny lasów i nieużytków | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Całkowita zamian funkcji                     | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| <b>16KDD</b> | Droga gruntowa            | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Częściowa zmiana funkcji                     | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| <b>17KDD</b> | Pola uprawne nieużytki    | Droga dojazdowa                                       | Całkowita zamian funkcji                     | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| <b>18KDD</b> | Droga gruntowa            | Droga dojazdowa                                       | Częściowa zmiana funkcji                     | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| <b>19KDD</b> | Droga gruntowa            | Droga dojazdowa                                       | Częściowa zmiana funkcji                     | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| <b>21KDD</b> | Istniejąca droga          | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Niewielka zmiana związana z rozwojem funkcji | Odlesienie fragmentu działki                 |
| <b>22KDD</b> | Droga gruntowa            | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Częściowa zmiana funkcji                     | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| <b>25KDD</b> | Droga gruntowa            | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Częściowa zmiana funkcji                     | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| <b>26KDD</b> | Istniejąca droga          | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Niewielka zmiana związana z rozwojem funkcji | Odlesienie fragmentu działki                 |
| <b>27KDD</b> | Tereny lasów i nieużytków | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele          | Całkowita zamian funkcji                     | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu          |

Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|       |                                   |                                                       |                          |                                              |
|-------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|
|       |                                   | nieleśne                                              |                          | kołowego                                     |
| 28KDD | Tereny lasów i nieużytków         | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 1KDW  | Tereny lasów i nieużytków         | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 2KDW  | Tereny lasów i nieużytków         | Droga wewnętrzna                                      | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 3KDW  | Tereny lasów i nieużytków         | Droga wewnętrzna                                      | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 4KDW  | Tereny lasów i nieużytków         | Droga wewnętrzna                                      | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 5KDW  | Tereny lasów i nieużytków         | Droga wewnętrzna                                      | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 6KDW  | Droga gruntowa                    | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Częściowa zmiana funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 7KDW  | Droga gruntowa                    | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Częściowa zmiana funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 8KDW  | Tereny lasów i nieużytków         | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 9KDW  | Tereny lasów i nieużytków         | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 10KDW | Tereny lasów i nieużytków         | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 11KDW | Tereny pól uprawnych i nieużytków | Droga wewnętrzna                                      | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 12KDW | Tereny lasów i nieużytków         | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 13KDW | Tereny pól uprawnych i nieużytków | Droga wewnętrzna                                      | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 14KDW | Tereny pól uprawnych i nieużytków | Droga wewnętrzna                                      | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 15KDW | Tereny pól uprawnych i nieużytków | Droga wewnętrzna                                      | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 16KDW | Tereny pól uprawnych i nieużytków | Droga wewnętrzna                                      | Całkowita zamian funkcji | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |

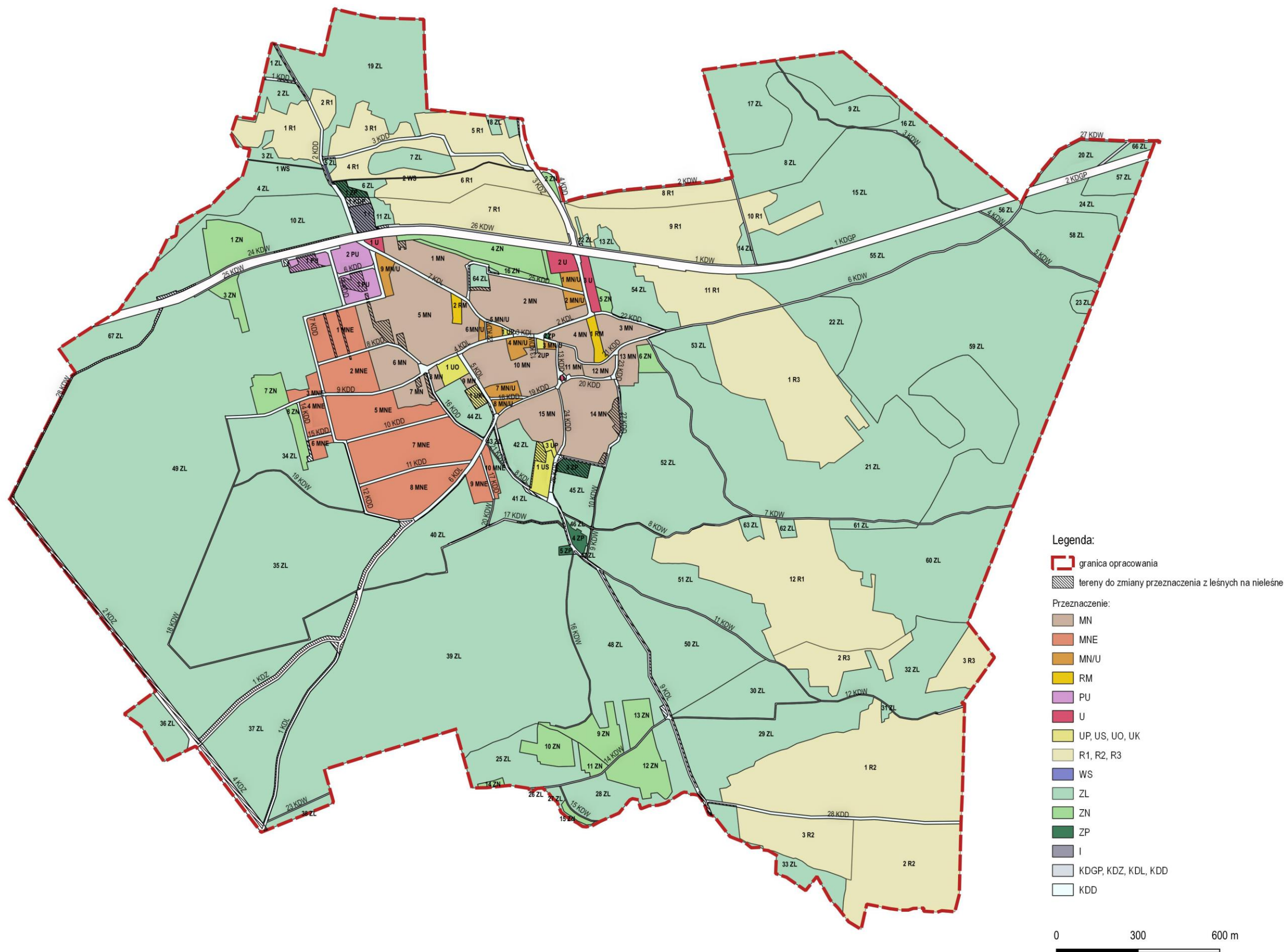
Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|       |                                   |                                                                          |                                                       |                                              |
|-------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 17KDW | Tereny lasów i nieużytków         | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                    | Całkowita zamian funkcji                              | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 18KDW | Tereny lasów i nieużytków         | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                    | Całkowita zamian funkcji                              | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 19KDW | Tereny lasów i nieużytków         | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                    | Całkowita zamian funkcji                              | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 20KDW | Tereny lasów i nieużytków         | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                    | Całkowita zamian funkcji                              | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 21KDW | Droga gruntowa                    | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                    | Częściowa zmiana funkcji                              | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 22KDW | Tereny pól uprawnych i nieużytków | Droga wewnętrzna                                                         | Całkowita zamian funkcji                              | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 23KDW | Tereny lasów i nieużytków         | Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne                    | Całkowita zamian funkcji                              | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 24KDW | Tereny lasów i nieużytków         | Droga serwisowa<br>Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Całkowita zamian funkcji                              | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 25KDW | Tereny lasów i nieużytków         | Droga serwisowa                                                          | Całkowita zamian funkcji                              | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 26KDW | Tereny lasów i nieużytków         | Droga serwisowa<br>Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne | Całkowita zamian funkcji                              | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 27KDW | Tereny lasów i nieużytków         | Droga wewnętrzna                                                         | Całkowita zamian funkcji                              | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 28KDW | Tereny lasów i nieużytków         | Droga wewnętrzna                                                         | Całkowita zamian funkcji                              | Zmniejszenie PBC, zwiększenie ruchu kołowego |
| 29KDW | Droga gruntowa                    | Droga wewnętrzna                                                         | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni    |
| 30KDW | Droga gruntowa                    | Droga wewnętrzna                                                         | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni    |
| 31KDW | Droga gruntowa                    | Droga wewnętrzna                                                         | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni    |
| 32KDW | Droga gruntowa                    | Droga wewnętrzna                                                         | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni    |
| 33KDW | Droga gruntowa                    | Droga wewnętrzna                                                         | kontynuacja funkcji z istotną zmianą                  | zmniejszenie PBC,                            |

Prognoza oddziaływania na środowisko - mpzp dla części miejscowości Regut w gmina Celestynów

|              |                |                  |                                                       |                                           |
|--------------|----------------|------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|              |                |                  | zagospodarowania                                      | utwardzenie nawierzchni                   |
| <b>34KDW</b> | Droga gruntowa | Droga wewnętrzna | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni |
| <b>35KDW</b> | Droga gruntowa | Droga wewnętrzna | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni |
| <b>36KDW</b> | Droga gruntowa | Droga wewnętrzna | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni |
| <b>37KDW</b> | Droga gruntowa | Droga wewnętrzna | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni |
| <b>38KDW</b> | Droga gruntowa | Droga wewnętrzna | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni |
| <b>39KDW</b> | Droga gruntowa | Droga wewnętrzna | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni |
| <b>40KDW</b> | Droga gruntowa | Droga wewnętrzna | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni |
| <b>41KDW</b> | Droga gruntowa | Droga wewnętrzna | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni |
| <b>42KDW</b> | Droga gruntowa | Droga wewnętrzna | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni |
| <b>43KDW</b> | Droga gruntowa | Droga wewnętrzna | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni |
| <b>44KDW</b> | Droga gruntowa | Droga wewnętrzna | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni |
| <b>45KDW</b> | Droga gruntowa | Droga wewnętrzna | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni |
| <b>46KDW</b> | Droga gruntowa | Droga wewnętrzna | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni |
| <b>47KDW</b> | Droga gruntowa | Droga wewnętrzna | kontynuacja funkcji z istotną zmianą zagospodarowania | zmniejszenie PBC, utwardzenie nawierzchni |





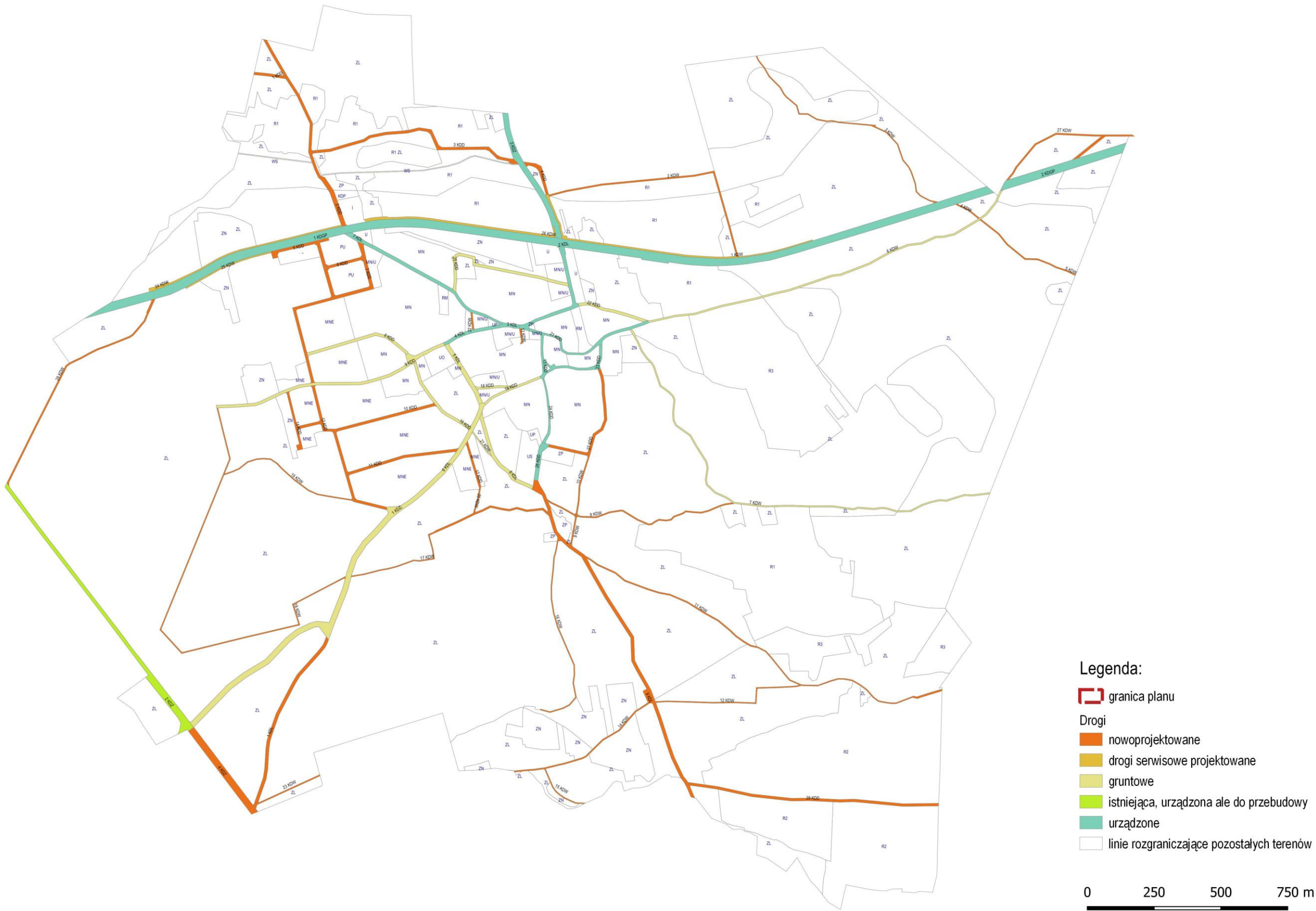
Ryc. 12 Działki objęte zmianą przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na tle ustaleń projektu planu (wersja projektu planu z czerwca 2020- złożona z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne).





Rys. 13 Ustalenia projektu planu nałożone na ortofotomapę, obrazujące potencjalne zmiany w zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu.





Ryc. 14 Projektowany układ komunikacyjny w obszarze planu.

### 6.3. Przewidywane oddziaływanie ustaleń projektu mpzp z uwzględnieniem zależności między elementami środowiska i oddziaływaniami na te elementy

Zidentyfikowane oddziaływania na środowisko mogą mieć charakter bezpośredni (pierwotny) lub pośredni (wtórny). Pierwszy typ oddziaływań będzie bezpośrednio związany z realizowanymi inwestycjami, wystąpi najprawdopodobniej w tym samym miejscu i czasie i objmie zmiany wywołane budową oraz eksploatacją obiektów. Najintensywniej oddziaływania te będą zachodzić w obszarach oznaczonych w tabeli nr 2 ciemnym szarym kolorem oraz opisane w poprzednim rozdziale, gdzie obecnie dominują pola uprawne, łąki, lasy i inne tereny otwarte. Należy podkreślić, że są to obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Za przewidywane oddziaływanie bezpośrednie uznano zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę. Z kolei oddziaływania drugiego typu – pośrednie – obejmą te zmiany w środowisku, które mogą wystąpić w wyniku już zrealizowanej inwestycji lub dodatkowych przedsięwzięć z nią związanych (tj. w późniejszym okresie, niekiedy w innym miejscu). Za oddziaływanie pośrednie (wtórne) uznano naruszenie stabilności niewielkich ekosystemów związanych z terenami łąk, pól uprawnych i zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej pozostających w silnym związku z terenami zabudowy różnego typu, będące skutkiem emisji gazów i innych substancji szkodliwych w wyniku ogrzewania budynków oraz eksploatacji pojazdów. Skutkiem pośrednim realizacji projektowanego w planie zainwestowania będzie również wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych. Przewiduje się również wzrost spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni.

Ze względu na czas, w jakim będą występować, oddziaływania na środowisko podzielono na cztery grupy: oddziaływania chwilowe, stałe, krótkoterminowe i długoterminowe. Pierwsza grupa obejmuje m.in. emisje hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowo-gazowych będących skutkiem prac budowlanych jedynie w fazie realizacji zainwestowania. Jako oddziaływanie stałe traktować należy ubytek powierzchni biologicznie czynnej zajętej pod zabudowę, uszczelnienie powierzchni oraz zmiany krajobrazu. Krótkoterminowe oddziaływania, bardzo podobne swym charakterem do chwilowych, mają miejsce w trakcie realizacji inwestycji, mimo iż na ogół są gwałtowne i nie prowadzą do długofalowych skutków w krajobrazie i stanie środowiska. Obejmują one degradację pokrywy roślinnej w okresie realizacji inwestycji budowlanych, emisje hałasu i zanieczyszczeń towarzyszące pracom budowlanym przy realizacji nowej zabudowy oraz dróg.

Z kolei istnienie oddziaływań długoterminowych ujawnia się na ogół po zakończeniu inwestycji i związane jest przede wszystkim z eksploatacją i funkcjonowaniem obiektów budowlanych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Większość z oddziaływań długoterminowych pokrywa się z oddziaływaniami pośrednimi, obejmując: wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych, wzrost spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni, wzrost emisji gazów i innych substancji szkodliwych w wyniku rozwoju terenów zurbanizowanych i wzrostu natężenia ruchu samochodowego. Na terenach zabudowanych infiltracja znacznie zmaleje i może lokalnie zwiększyć się temperatura powietrza.

Tereny zainwestowane są szczególnie narażone na występowanie tzw. oddziaływań skumulowanych. Koncentracja obiektów o różnych funkcjach (zabudowa mieszkaniowa, usługi o różnym charakterze, tereny komunikacji) oraz intensyfikacja zainwestowania, na w/w terenach może doprowadzić do kumulacji zagrożeń różnego rodzaju, tj.: zanieczyszczeń pochodzących z nie oczyszczonych ścieków komunalnych, niskiej emisji pyłów i gazów do atmosfery, odpadów komunalnych, uciążliwości związanych ze wzrostem natężenia hałasu. Jednak plan zakłada raczej rozwój zabudowy ekstensywnej, z procentowo dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Z dużym prawdopodobieństwem do kumulacji szkodliwych oddziaływań nie dojdzie.

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się negatywnych **znaczących** oddziaływań na środowisko. W przypadku emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu wystąpią jedynie oddziaływania miejscowe i bezpośrednie. Pomimo, iż mogą one występować stale, nie wystąpi kumulacja zanieczyszczeń w środowisku dzięki szybkiemu rozpraszaniu się emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu. Emisja hałasu polega na emisji energii, której oddziaływanie jest miejscowe i nie wywołuje

negatywnych skutków dla środowiska. W przypadku ścieków sanitarnych oraz opadowych występuje oddziaływanie pośrednie. Docelowo, bezpośrednio odprowadzane do zbiorczej kanalizacji sanitarnej nie będą powodować zanieczyszczenia wód gruntowych i ziemi.

Zajęcie powierzchni ziemi będzie miało charakter stały i będzie to oddziaływanie bezpośrednie. Znaczące oddziaływanie inwestycji w przypadku odpadów będzie miało charakter pośredni, długoterminowy i chwilowy. Szczegółowa prognoza oddziaływania tego typu inwestycji na środowisko powinna zostać wykonana w przypadku faktycznej ich realizacji.

Oddziaływania jakie wystąpią w wyniku realizacji projektu planu szczegółowo przedstawiono poniżej.

### 6.3.1. Oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi

Z uwagi na to że cały obszar planu znajduje się w zasięgu terenów chronionych, projekt planu zachowuje wysoki udział terenów o funkcjach przyrodniczych, w tym tereny zieleni leśnej, zieleni naturalnej, cieki wodne oraz duże obszary upraw i łąk. Projekt planu zakłada również utworzenie pięciu terenów zieleni urządzonej. Zieleń stanowi szczególnie istotny element przestrzeni korzystnie wpływający na człowieka. Oddziaływanie to ma charakter bezpośredni i pośredni. Zieleń pełni funkcje nie tylko przyrodnicze, ale także szereg funkcji społecznych, w tym: rekreacyjnych, wypoczynkowych, edukacyjnych.

Komfortowe warunki życia mieszkańców w dużej mierze zależą od elementów środowiskowych takich, jak roślinność naturalna i urządzona, dostępność terenów rekreacyjnych oraz warunki klimatu lokalnego. Struktura przestrzenna miejscowości Regut stwarza korzystne warunki bioklimatyczne. Zabudowa mieszkaniowa, miejscami w dużym rozproszeniu, zlokalizowana jest w otoczeniu lasów Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, a brak zakładów przemysłowych wpływa na komfort życia mieszkańców. Projekt planu chroni nie tylko duże kompleksy leśne ale również zadrzewienia i cieki wodne.

W granicach projektu planu przewiduje się lokalizację przede wszystkim terenów charakteryzujących się stosunkowo małą uciążliwością dla środowiska - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny usług, tereny usług i produkcji, tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej, tereny leśne, czy tereny zieleni naturalnej.

Projekt planu ustala zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakaz lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Plan wprowadza również zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (norm określonych w przepisach prawa) poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane. W obszarach zabudowy dopuszcza się usługi, z wyjątkiem stacji paliw, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zapisy projektu planu chronią zdrowie ludzi poprzez wprowadzenie zapisów odnośnie ochrony przeciwhałasowej.

Pod pojęciem „oddziaływania na ludzi” należy rozumieć przede wszystkim: oddziaływanie na warunki zamieszkania, w tym na budynki mieszkalne oraz na tereny mieszkaniowe, oddziaływanie na warunki wypoczynku i rekreacji oraz na warunki pracy. Oddziaływania na ludzi, zarówno negatywne, jak i pozytywne mieć będą charakter pośredni, długoterminowy, stały. Na warunki życia ludności wpływ wywiera m.in. ogólny stan środowiska danego terenu, na który składa się stan poszczególnych jego komponentów. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska został omówiony poniżej. Nie przewiduje się, by warunki życia ludności na analizowanym terenie w sposób znaczący uległy pogorszeniu w stosunku do sytuacji obecnej, a wręcz przeciwnie występują przesłanki, które wpłyną na poprawę jakości życia, tj. np. rozwój infrastruktury technicznej oraz drogowej.

- klimat akustyczny

W obszarze projektu planu zabudowa mieszkaniowa oraz mieszkaniowo - usługowa czy zagrodowa istnieje obecnie i będzie realizowana również w wyniku jego ustaleń, ale w większym zakresie niż dotychczas. Tam, gdzie zabudowa już istnieje, realizacja ustaleń projektu planu nie będzie miała znaczącego wpływu lub będzie to wpływ pozytywny ze względu na doprowadzenie niezbędnej infrastruktury, rozwój komunikacji oraz zachowanie ładu przestrzennego. Ustalenia projektu planu zachowują istniejące ulice oraz wprowadzają nowe drogi lokalne oraz dojazdowe, a także drogi wewnętrzne. Projekt planu wprowadza ustalenia mające wpływ na ograniczenie hałasu związanego z komunikacją, m. in. poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach określone w przepisach odrębnych. W projekcie planu ustala się wprowadzenie szpalerów drzew, w celu ochrony przed hałasem w liniach rozgraniczających dróg 1 i 2 KDGP, 3KDZ oraz na terenie 2 PU, 3PU, zgodnie z rysunkiem planu.

Zwiększony poziom hałasu może być związany z fazą budowy nowych obiektów na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz dróg, spowodowany pracą ciężkiego sprzętu i transportem materiałów budowlanych. Oddziaływanie to jednak będzie krótkotrwałe.

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu klimat akustyczny ulegnie nieznacznemu pogorszeniu ze względu na zwiększoną ilość dróg oraz liczbę mieszkańców na omawianym terenie, jednak nie powinny zostać przekroczone dopuszczalne normy. W niektórych miejscach (utwardzenie dróg gruntowych) może ulec poprawie ze względu na szereg rozwiązań poprawiających jakość życia w pobliżu dróg.

- zanieczyszczenie powietrza

Zanieczyszczenie powietrza w obszarze objętym projektem planu może być związane przede wszystkim z niską emisją (głównie w okresie grzewczym), ale również z drobnymi zakładami usługowymi a także z komunikacją kołową. W związku z możliwością wprowadzenia nowej zabudowy oraz zwiększeniem liczby ludności, jakość powietrza na omawianym obszarze może ulec nieznacznemu pogorszeniu. Nie spowoduje to jednak znaczącego pogorszenia warunków życia mieszkańców miejscowości Regut, oraz nie będzie oddziaływało na wartościowe obszary przyrodnicze, położone w Mazowieckim Parku Krajobrazowym oraz w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu czy obszar Natura 2000. W miejscu prowadzenia robót budowlanych może wystąpić emisja pyłu, związana z wykonywaniem prac ziemnych, poruszaniem się pojazdów po nieutwardzonych drogach gruntowych, jak również z transportem materiałów sypkich. Emisja substancji występująca w fazie realizacji przedsięwzięcia będzie wprowadzana do środowiska w sposób nieorganizowany, a czas jej trwania jest trudny do przewidzenia. Prognozowanie szczegółowego udziału zanieczyszczeń będzie możliwe na etapie projektowania poszczególnych przedsięwzięć, gdyż plan nie przesądza stosowanych rozwiązań.

W zakresie ochrony przed zanieczyszczaniem powietrza zapisy projektu planu zawierają szereg ustaleń mających na celu ograniczenie ich wprowadzania do atmosfery m.in. poprzez zachowanie i ochronę terenów leśnych oraz innych terenów otwartych czy wprowadzenie terenów zieleni urządzonej. Projekt planu w istotny sposób ogranicza niską emisję poprzez ustalenie docelowo zaopatrzenia w ciepło zabudowy na obszarze planu z sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zabudowy z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną oraz urządzeń kogeneracji rozproszonej.

Pomimo wzrostu ilości potencjalnych źródeł zanieczyszczeń powietrza, jego jakość nie powinna ulec znaczącemu pogorszeniu. Nie bez znaczenia są występujące w granicach obszaru opracowania oraz w bezpośrednim jego otoczeniu lasy, które mają istotny wpływ na skład powietrza. Są naturalnym filtrem zanieczyszczeń takich jak pyły i gazy. Same również wprowadzają związki chemiczne i jony do atmosfery. Na terenie objętym planem występują lasy, w których składzie gatunkowym przeważają drzewa iglaste. W tego typu drzewostanach produkcja tlenu utrzymuje się na średnim poziomie, ale trwa cały rok, wzrasta w sezonie wegetacyjnym (ok. 70% produkcji), a maleje w półroczu zimowym. Zdolność absorpcji zanieczyszczeń pyłowych i metali ciężkich jest niska



w stosunku do zbiorowisk o większym udziale roślin liściastych. Drzewa iglaste są jednak największym producentem fitoaerozoli (głównie monoterpentyn), które mają właściwości bakteriobójcze i grzybobójcze. Bioklimat tych lasów jest wolny w zasadzie od czynników alergennych. Korzystne warunki aerosanitarne utrzymują się zarówno w lesie jak i w jego najbliższym otoczeniu.

- odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych

Istniejąca w obszarze planu sieć kanalizacyjna jest dość dobrze wykształcona tam gdzie teren jest zurbanizowany. W związku z planowaną urbanizacją obszaru, zostanie rozszerzony zasięg obsługi kanalizacji. W wyniku realizacji ustaleń projektu planu, na przedmiotowym terenie będą powstawały ścieki bytowe z gospodarstw domowych, ścieki przemysłowe z obiektów usługowych oraz ścieki z terenów dróg, parkingów. Ilość wytwarzanych ścieków, w stosunku do stanu istniejącego zwiększy się, jednak nie powinno nastąpić przekroczenie dopuszczalnych norm. Projekt planu w sposób szczegółowy reguluje odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. Projekt planu ustala odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej. Indywidualne rozwiązania w tym zakresie dopuszcza się tylko do czasu realizacji sieci. W projekcie planu dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi na własnym, nieutwardzonym terenie, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na tereny sąsiednie, ze wskazaniem wykorzystania wód deszczowych do celów gospodarczych. Ścieki opadowe i roztopowe z jezdni, parkingów i powierzchni o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy oczyścić przed odprowadzeniem do ziemi lub wód powierzchniowych. Możliwa jest budowa indywidualnych zbiorników retencyjnych.

W związku z powyższym gospodarka ściekowa po realizacji ustaleń projektu planu nie ulegnie pogorszeniu, ani też nie wpłynie znacząco negatywnie na środowisko przyrodnicze (w tym na Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu i Mazowiecki Park Krajobrazowy oraz obszar Natura 2000 i inne obszary chronione) oraz zdrowie ludzi.

- wytwarzanie odpadów

W granicach opracowania podstawową masę odpadów stanowią typowe odpady komunalne segregowane i składowane w odpowiedni sposób. Magazynowanie i odbiór odpadów komunalnych z obszaru opracowania ma charakter zorganizowany i prowadzony jest przez dopuszczone podmioty. W wyniku realizacji planu nie przewiduje się powstania żadnych obiektów, z którymi wiązałoby się wytwarzanie odpadów o rodzajach lub w ilościach odbiegających od typowych odpadów komunalnych. Z realizacją nowego zagospodarowania będzie, co prawda, związane zwiększenie produkcji odpadów. Na etapie realizacji ustaleń projektu planu przewiduje się możliwość powstania odpadów budowlanych w centralnym obszarze planu. Będą to głównie odpady z kategorii: odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej. Podstawowym odpadem powstającym przy budowie dróg będą usuwane masy ziemne z wykopów w czasie budowy, jak również inne odpady przy wykonywaniu kolejnych warstw utwardzeń. Pozostałe odpady na etapie budowy należy uznać za typowe odpady budowlane charakterystyczne dla inwestycji komunikacyjnych i kubaturowych.

Nie przewiduje się dużego wzrostu ilości odpadów na terenach, które obecnie są już zagospodarowane. Niewątpliwie jednak pewien wzrost ilości produkcji odpadów na tych terenach również wystąpi. Niemniej główny wzrost ich ilości będzie przede wszystkim dotyczył terenów, które obecnie nie są zagospodarowane.

Ustalenia projektu planu prawidłowo regulują gospodarkę odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie wystąpi znaczący negatywny wpływ na obszary chronione. W wyniku przeprowadzonej analizy nie przewiduje się powstawania znaczącego negatywnego oddziaływania, które mogłoby powstać w wyniku zbiórki i wywozu odpadów.

- emisja pól elektroenergetycznych

Na obszarze planu nie występują linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia. Zakazuje się lokalizowania na obszarze projektu planu nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących nieskablowanych linii elektroenergetycznych. Projekt planu dopuszcza wytwarzanie energii elektrycznej w ogniowach fotowoltaicznych o mocy poniżej 100 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu: odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego, oraz dopuszcza dostarczanie energii elektrycznej z alternatywnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska i prawa energetycznego. W obszarze projektu planu możliwa będzie lokalizacja nowych stacji transformatorowych SN/nN, za wyjątkiem terenów lasów i zadrzewień (ZL) oraz użytków leśnych na pozostałych terenach, jako wbudowanych w obiekty budowlane kubaturowe, podziemnych, słupowych oraz stacji transformatorowych budowanych w formie słupów ogłoszeniowych.

W zakresie emisji pól elektroenergetycznych nie wystąpią nowe, znaczące oddziaływania zarówno na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i życie ludzi. Zabezpieczeniem przeciw ponadnormatywnym promieniowaniem są działania podejmowane w oparciu o przepisy odrębne wskazujące warunki sytuowania oraz poziom dopuszczalnego promieniowania, zapewniając w ten sposób korzystne warunki zamieszkania w tym zakresie.

W wyniku przeprowadzonych analiz ustaleń planu nie przewiduje się wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania w zakresie pól elektromagnetycznych.

- możliwość wystąpienia poważnych awarii

Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ustalenia projektu planu nie niosą ze sobą zagrożeń poważnych awarii na terenach objętych opracowaniem.

Nie przewiduje się w wyniku realizacji ustaleń planu istotnego negatywnego oddziaływania na ludzi na analizowanym terenie i w jego sąsiedztwie, a także na Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu i Mazowiecki Park Krajobrazowy, rezerwat przyrody, obszar Natura 2000 i inne obszary chronione znajdujące się w obszarze projektu planu i w jego sąsiedztwie.

#### 6.3.2. Oddziaływanie na formy ochrony przyrody oraz oddziaływanie na zachowanie powiazań sieci i obszarów chronionych

Przez obszar projektu planu przebiegają granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru Natura 2000. Znajduje się tu też jedno drzewo będące pomnikiem przyrody oraz występują chronione prawem rośliny i zwierzęta. W projekcie planu nie stwierdzono przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na przedmiot ochrony tych obszarów. Niewątpliwie pewne negatywne oddziaływania mogą wystąpić w wyniku rozwoju poszczególnych funkcji, zwłaszcza turystycznej. Inne negatywne oddziaływania będą pokrywały się z tymi, które opisano w poprzednich rozdziałach i będą związane z procesem budowlanym, ograniczeniem PBC czy zwiększoną infiltracją.

W projekcie planu zakłada się, zgodnie ze studium, zabudowę terenów pól uprawnych i łąk, ale zachowuje się w dużej części zieleń istniejącą i wprowadza się nowe tereny zieleni urządzonej. Wprowadzone ustalenia związane z poprawą jakości wód powierzchniowych i podziemnych w sposób znaczący mogą poprawić jakość środowiska.

Pośrednio realizacja planu może wywołać pozytywne oddziaływanie w stosunku do wyżej wymienionych obszarów. Można do nich przede wszystkim zaliczyć:

- ograniczenie zanieczyszczeń wód powierzchniowych poprzez regulację zasad odprowadzania ścieków bytowych i deszczowych;
- zmniejszenie zagrożenia lokalizacji dzikich wysypisk śmieci na terenach chronionych poprzez regulację zasad gospodarki odpadami

- zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej na poziomie ok. 40%, a w pozostałych terenach nawet do 90%
- projekt planu dopuszcza nowe zalesienia
- dopuszczenie zbiorników retencyjnych
- ochronę ciek wodnego Regucka Struga oraz innych cieków i rowów melioracyjnych

Oddziaływanie na formy ochrony przyrody oraz oddziaływanie na zachowanie powiązań sieci i obszarów chronionych, na utrzymanie pełnionej przez obszar chronionego krajobrazu funkcji korytarzy ekologicznych, na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów nie będzie znacząco negatywne. W stosunku do stanu istniejącego, w skali całego obszaru planu zmiany, jakie mogą zajść w wyniku realizacji ustaleń projektu planu nie wywołają znacząco negatywnych skutków dla środowiska w obszarach chronionych.

#### 6.3.3. Oddziaływanie na szatę roślinną i świat zwierzęcy w tym różnorodność biologiczną oraz krajobraz

Projekt planu, w porównaniu do stanu obecnego nie przewiduje radykalnych zmian. Ustalenia projektu planu są w dużym stopniu zachowawcze i porządkujące przestrzeń. Główne zmiany będą zachodzić na zachód od obecnie zurbanizowanego obszaru. W części obszaru objętego strefą urbanistyczną WOCHK zostanie wprowadzona zabudowa oraz powierzchnie utwardzone. Krajobraz tych terenów przy maksymalnym wykorzystaniu dopuszczonych projektem planu wskaźników zmieni się. Należy jednak wziąć pod uwagę, że pomimo tak dużych zmian plan również nakazuje zachowanie cennych skupisk zieleni oraz wprowadza minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, który na wielu terenach będzie kształtował się na stosunkowo wysokim poziomie. Zmiany które będą zachodzić w środowisku będą najprawdopodobniej rozłożone w czasie i nie dojdzie do kumulacji negatywnych oddziaływań.

Zagospodarowanie proponowane w projekcie planu jest zgodne z ustaleniami studium, ponadto plan porządkuje teren i pozwala uniknąć chaotycznej zabudowy w wyniku wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Ustalenia projektu planu mogą wywrzeć nieznacznie negatywny wpływ na biocenozę analizowanego terenu, która jak wspomniano we wcześniejszych rozdziałach tego opracowania znajduje się w zasięgu Mazowieckiego Parku Krajobrazowego a także Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i innych obszarów chronionych. Nie da się jednak uniknąć postępującej urbanizacji i zaniechać zabudowy terenów niewykorzystanych w tym rejonie. W wyniku wprowadzenia zabudowy na terenach dotychczas leśnych nieznacznie zmniejszy się powierzchnia życia i bytowania dla gatunków awifauny. W wyniku wprowadzenia zabudowy dojdzie do wycinki pojedynczych drzew, co może stanowić oddziaływanie lokalne o charakterze bezpośrednim. Natomiast w związku z pojawieniem się nowej zabudowy oraz wzmożeniem ruchu samochodowego, mogą pojawić się oddziaływania o charakterze pośrednim związane z płoszeniem zwierząt oraz dalszym ograniczeniem możliwości ich migracji. Do pewnych przekształceń może dojść również w pozostałym obszarze, w miejscach gdzie obecnie obszar ten nie ma wykształconej struktury, a zabudowa wkracza w obszary leśne. Przyjęcie ustaleń planu może przyczynić się do ochrony krajobrazu typowego dla tego rejonu – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej poprzez zachowanie dużych powierzchni działek budowlanych, wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz udziału zadrzewień typowo leśnych. W celu ograniczenia negatywnego wpływu realizacji ustaleń planu, wynikającego z wprowadzenia zabudowy na terenach leśnych, wskazane jest zaplanowanie prac, a w szczególności wycinki drzew, poza sezonem lęgowym ptaków. Ponadto wskazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych, bez podmurówki lub na podmurówce o wysokości do 0,3 m z przepustami umożliwiającymi migrację drobnej fauny. W związku z wprowadzeniem nowej zabudowy zwiększy się ilość powierzchni utwardzonych. Projektowane zagospodarowanie wpłynie na lokalne ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej w wyniku wprowadzenia trwałych form zagospodarowania, a przez to ograniczona zostanie powierzchnia dla wegetacji roślin i bytowania drobnych zwierząt.

Okresowym zagrożeniem dla drobnej fauny, które może wystąpić jest hałas na wszystkich terenach inwestycyjnych w czasie trwania budowy. Ustalenia projektu planu zachowują w dużym stopniu istniejącą zieleń (lasy, zieleń łąk i pól uprawnych) oraz wprowadzają nowe tereny funkcjonalne ZP o przeznaczeniu służącym szeroko pojętej rekreacji. Lasy posiadają wiele istotnych funkcji, wpływając na wymianę powietrza, stanowią izolację przed hałasem i zanieczyszczeniami a także stanowią schronienie dla ptaków i drobnych zwierząt. Zagospodarowanie terenów dotychczas niewykorzystanych sprawi, że zieleń na terenach ZP, stanie się ogólnodostępna dla mieszkańców i użytkowników terenów, pozwalając im tym samym wykorzystać ich potencjał biotyczny. Na terenach zieleni urządzonej wprowadza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną. W wielu obszarach zabudowy mieszkaniowej wskaźnik PBC o wartości 30% czy nawet 60% pozwoli na zachowanie wartościowej zieleni i kształtowanie nowej. Istniejące szpalery drzew przewiduje się do uzupełnienia oraz w przypadku zaistnienia takiej potrzeby do wymiany.

W obszarze objętym projektem planu, tam gdzie powstanie nowa zabudowa, powierzchnia biologicznie czynna ulegnie zmniejszeniu jednak w ogólnej powierzchni planu zostanie zrekompensowana na innych terenach, na których wskaźnik PBC jest stosunkowo wysoki. Projekt planu dopuszcza nowe zalesienia na terenach lasów i zadrzewień (ZL), ustala ochronę Reguckiej Strugi i innych cieków oraz rowów melioracyjnych, a także umożliwia realizację zbiorników retencyjnych.

Ustalenia planu określają zasady mające na celu ochronę krajobrazu. Projekt planu nakazuje stosować materiał elewacyjny w kolorach pastelowych o niskiej intensywności zabarwienia oraz białym, zakazuje stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych, za wyjątkiem budynków usługowych, dla których dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych na maksymalnie 20% powierzchni danej elewacji, a dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przylegających do siebie, nakazuje się stosować zbliżoną kolorystykę tynku, jak budynku na działce sąsiedniej. Projekt zakazuje stosowania tynków czarnych.

Istniejący dotychczas krajobraz ulegnie przekształceniom na skutek realizacji ustaleń projektu planu. Główne zmiany zajdą na terenach dotychczas niezagospodarowanych tj. w obszarze pól uprawnych i łąk położonych na zachód od obecnie zurbanizowanych terenów. Zmiany te będą miały też pozytywny charakter, ponieważ obecnie niezagospodarowane przestrzenie poddawane są niekontrolowanym procesom przekształceń. W wyniku realizacji ustaleń projektu planu krajobraz uzyska spójność z otoczeniem zgodnego z zasadami ładu przestrzennego a także umożliwi, prawidłowo postępujący, nieunikniony proces urbanizacji. W przyjętych w projekcie planie ustaleniach w zakresie kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy dla całego obszaru objętego sporządzeniem projektu planu uwzględnione zostały zasady estetyki i spójności z otaczającym krajobrazem.

Pewnym zagrożeniem dla środowiska może być również rozwój turystyki w tym obszarze, który zwiększy antropopresję na obszary chronione. Jednak jeśli ruch turystyczny będzie odbywał się w sposób kontrolowany i z poszanowaniem przyrody, nie wystąpią znacząco negatywne oddziaływania w tym terenie.

Postanowienia projektu planu będą miały wpływ niekorzystny pośredni oraz wtórny na populację zwierząt w obszarze przekształcanym z lasu na cele nieleśne. Możliwe jest występowanie również niekorzystnych oddziaływań okresowych (krótkoterminowego, średnioterminowego, długoterminowego, chwilowego), które będą związane z pracami budowlanymi. Plan obejmuje ochroną najcenniejsze siedliska występujące w granicach obszaru opracowania, co stanowi oddziaływanie pozytywne lokalne, bezpośrednie i pośrednie.

#### 6.3.4. Oddziaływanie na rzeźbę terenu, gleby, kopaliny

Ustalenia projektu planu nie powinny znacząco wpłynąć na rzeźbę terenu i glebę w porównaniu do stanu istniejącego. Jako zupełnie nowe tereny zabudowy wyznaczono głównie obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno ekstensywnej jak oraz uzupełnienie zabudowy w obszarach już zainwestowanych. Gleby występujące na tych terenach są w dużym stopniu

przekształcone (gleby antropogeniczne), toteż realizacja planu w tym zakresie nie pogorszy stanu środowiska w znaczącym stopniu, a ze względu na występujące na tym terenie stosunkowo korzystne warunki budowlane nie będzie konieczna stała ingerencja w parametry gruntu (wymiana, nasypy itp.).

W wyniku realizacji ustaleń planu mogą nastąpić nieznaczne trwałe lub czasowe przekształcenia rzeźby w wyniku budowy jezdni i chodników, zagospodarowania zielenią czy realizacji wykopów pod nową zabudowę. Oddziaływanie o charakterze stałym i bezpośrednim wystąpi w wyniku zajmowania gruntów pod budynki i infrastrukturę komunikacyjną. Wystąpią też oddziaływania bezpośrednie, krótkoterminowe i chwilowe, związane z prowadzeniem prac budowlanych. Będą to przekształcenia widoczne na etapie realizacji obiektów i infrastruktury drogowej i technicznej, po zakończeniu prac nie będą one widoczne w terenie. Projekt planu przewiduje ochronę naturalnych form rzeźby terenu. Na omawianym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin, dlatego nie przedstawiono wpływu ustaleń projektu planu na nie.

#### 6.3.5. Oddziaływanie na warunki klimatyczne, wymianę powietrza

W celu ochrony istotnych funkcji w kształtowaniu warunków klimatycznych obszaru, projekt planu przewiduje ekstensywny charakter zainwestowania z utrzymaniem wysokiego udziału PBC. Zabudowa kształtowana jest w formie niskiej, wolnostojącej z utrzymaniem wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W planie zachowuje się również tereny leśne i zadrzewione o wysokim potencjale retencyjnym. W wyniku wprowadzenia ustaleń projektu planu nastąpi zwiększenie wielkości powierzchni utwardzonych i zabudowanych, a także zwiększenie ilości źródeł ciepła w wyniku wprowadzenia nowej zabudowy. Wpłynąć to może na lokalne podwyższenie temperatury powietrza, zwiększenie dobowych wahań temperatury. Jednak faktem jest, iż zmiany które zostaną wprowadzone w wyniku realizacji ustaleń projektu planu będą na tyle znikome w skali całego obszaru, że nie będą to zmiany odczuwalne dla mieszkańców czy środowiska przyrodniczego, a tym bardziej nie wpłyną one na klimat w skali ponadlokalnej. Niewątpliwie za pozytywne oddziaływanie należy uznać możliwość wykształcenia się terenów zieleni urządzonej oraz zachowanie lasów i innych zielonych terenów. Zieleń istniejąca i projektowana będzie wpływać stabilizująco na warunki termiczne i wilgotnościowe, będą również nadal kształtować korzystne walory klimatyczne i pozytywnie oddziaływać na warunki życia mieszkańców tych terenów. Wielkość zmian w klimacie zazwyczaj uzależniona jest od wielkości realizowanego zagospodarowania i tempa realizacji inwestycji oraz innych czynników.

Na terenach, gdzie zagospodarowanie nie ulegnie zmianie nie prognozuje się zmian w mikroklimacie.

Przewiduje się, że mikroklimat analizowanego obszaru w wyniku realizacji zapisów projektu planu ulegnie nieznacznym zmianom, nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na topoklimat miejscowości Regut oraz na warunki wymiany powietrza w skali całego obszaru. Możliwe jest wystąpienie nieznacznego wpływu lokalnego stałego w obszarach wprowadzenia nowej zabudowy.

#### 6.3.6. Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne

Ze względu na budowę geologiczną oraz obecny sposób zagospodarowania obszar planu charakteryzuje się stosunkowo dobrą przepuszczalnością wód opadowych i roztopowych. W wyniku zwiększenia powierzchni zabudowy nastąpi nieznaczne obniżenie potencjalnych możliwości retencyjnych terenu. Rekomenduje się stosowanie, tam gdzie to możliwe, nawierzchni naturalnych, przepuszczalnych dla wód deszczowych.

Projekt planu ustala ochronę Reguckiej Strugi oraz innych cieków wodnych i rowów poprzez zachowanie ich przebiegu oraz zbiornika wodnego w obszarze 4 ZP. Utrzymanie wzdłuż cieków wodnych stref zieleni pozwoli na ograniczenie bezpośredniego spływu zanieczyszczeń do ich wód. Ochronie podlegają również tereny leśne i zadrzewione o wysokich zdolnościach retencyjnych.

Zachowany zostaje także wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej w pozostałym obszarze poza terenami otwartymi. W projekcie planu dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych. Przyjęte ustalenia powinny pozwolić na właściwe zagospodarowanie wód



opadowych i roztopowych w granicach obszaru opracowania, co ocenia się jako oddziaływanie pozytywne, wtórne i pośrednie. Przyjęte rozwiązania z zakresu gospodarki wodno-ściekowej zapewnią właściwą ochronę wód podziemnych.

Nowe powierzchnie utwardzone mogą wpłynąć na zmniejszenie powierzchni infiltracji i zwiększenie stopnia spływu powierzchniowego wód opadowych. Nowa zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa może się wiązać ze zwiększonym wytwarzaniem ścieków bytowych i odpadów komunalnych, a także zmianą procesów hydrologicznych w obrębie terenów zainwestowanych. Jednak oddziaływania te będą lokalne i mało znaczące jeśli prawidłowo będzie prowadzona gospodarka wodno-ściekowa zgodnie z ustaleniami projektu planu.

Projekt planu przewiduje wprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi na własnym, nieutwardzonym terenie, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na tereny sąsiednie, ze wskazaniem wykorzystania wód deszczowych do celów gospodarczych. Możliwa jest także lokalizacja zbiorników retencyjnych. Wpłynie to na zmniejszenie negatywnych zmian w zakresie infiltracji, jednak jednocześnie może nieść ze sobą zagrożenie przenoszenia do wód podpowierzchniowych zanieczyszczeń. Przy dostosowaniu rozwiązań technicznych do wymogów środowiskowych nie powinno wystąpić zagrożenie dla wód powierzchniowych oraz podziemnych.

Plan wprowadza liczne zapisy odnośnie gospodarki ściekami sanitarnymi i wodami opadowymi. ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Wody podziemne stosunkowo łatwo ulegają przekształceniom ilościowym wskutek działalności inwestycyjnej ingerującej bezpośrednio lub pośrednio w środowisko wodne: w wyniku prowadzenia prac ziemnych, zmiany struktury gleb, a także miejscowego zmniejszenia pokrycia gleby roślinnością. Przekształcenia obszaru objętego projektem planu doprowadzi w perspektywie do zmniejszenia zasilania wód podziemnych. Realizacja zabudowy i infrastruktury podziemnej będzie skutkować obniżeniem głębokości występowania zwierciadła wód gruntowych. Nie przewiduje się pogorszenia jakości wód gruntowych. Przeciwnie - w związku z rozwojem coraz nowszych bezpiecznych technologii oraz rozbudową kanalizacji sanitarnej jakość wód powinna ulec poprawie. Nie przewiduje się istotnego negatywnego oddziaływania planu na zdrowie ludzi a także obszary chronione pod względem wprowadzania zanieczyszczeń do wód.

Zgodnie z rozporządzeniem ustanawiającym WOChK w jego granicach zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystywanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybna. W związku z ustaleniami przepisów nadrzędnych realizowana zabudowa nie będzie mogła wpływać w istotny sposób na stosunki wodne obszaru. Ocena powinna być dokonana na etapie pozwolenia na budowę. W większej części obszaru opracowania, gdzie projektowana jest nowa zabudowa, wody gruntowe zlokalizowane są na głębokości poniżej 2m, w związku z powyższym nie przewiduje się bezpośredniego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne na etapie realizacji obiektów budowlanych.

Podsumowując przyjęte w projekcie planu ustalenia mogą wpłynąć na wody, w szczególności płytko zalegające wody gruntowe, jednakże nie przewiduje się wystąpienia oddziaływań o charakterze znacząco negatywnym. Możliwe jest wystąpienie krótkoterminowego, średnioterminowego, oraz chwilowego niekorzystnego oddziaływania na wody gruntowe, w tym oddziaływania o charakterze bezpośrednim i pośrednim.

#### 6.3.7. Oddziaływanie na dobra kultury

W obszarze objętym projektem planu nie wystąpią znaczące negatywne oddziaływania na dobra kultury. Projekt planu ustala ochronę stanowisk archeologicznych oraz kapliczek przydrożnych w formie dominant plastycznych. Pewnym zagrożeniem dla wspomnianych wyżej stanowisk może być zwiększony ruch turystyczny, jednak przy kontrolowanej ekspansji turystów nie powinno dojść do znacząco negatywnych oddziaływań.

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

Analizowany projekt planu znajduje się w centralnej Polsce w znacznej odległości od granic kraju. Lokalna skala oddziaływań, brak oddziaływań znacząco negatywnych oraz znaczne oddalenie terenu od granic kraju powodują, że nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania skutków realizacji ustaleń planu na środowisko.

#### **7. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU**

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem (...) wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust.1, po uzyskaniu opinii gminnej (...) komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy.

Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w w/w ustawie, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1. Wskazane w ustawie przepisy dotyczą m.in. uwzględniania w miejscowych planach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Tak więc w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca przeanalizować i ocenić skutki jego realizacji.

Należałoby zwrócić szczególną uwagę na realizację ustaleń projektu planu w zakresie zachowania powierzchni biologicznie czynnej ustalonej w projekcie planu oraz kontrolę obszarów będących pod ochroną. Kontroli należy również poddawać wszystkie instalacje (np. elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne) zgodnie z zaleceniami producentów. Powyższe stanowi swoisty monitoring i pozwoli na wyeliminowanie ewentualnych niesprawnych instalacji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne oraz środowisko wodno – gruntowe.

#### **8. PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO**

W projekcie planu zawarto ustalenia, które rozwiązują zdiagnozowane istniejące i prognozowane problemy środowiska. Zostały one opisane we wcześniejszych rozdziałach niniejszego opracowania. Szczegółowy wpływ poszczególnych inwestycji na środowisko zależeć będzie w decydującej mierze od zastosowanych rozwiązań technicznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem właściwym do określania szczegółowych rozwiązań technicznych dotyczących inwestycji realizowanych na podstawie ustaleń zawartych w projekcie planu.

Wybrany w procedurze sporządzania wariant planu jest, przy obecnym poziomie wiedzy i możliwościach współczesnej urbanistyki, wariantem najbardziej korzystnym dla środowiska. Proponowane w planie zagospodarowanie spowoduje racjonalne wykorzystanie wszystkich obszarów położonych w granicach projektu planu. Projekt planu realizowany będzie z zachowaniem najważniejszych zasobów środowiska jakimi są: zieleń, powietrze oraz pozostałe komponenty środowiska. Bardzo ważnym elementem będzie również dbałość o to aby powstające w wyniku ustaleń planu inwestycje były obiektami nowoczesnymi, wysokiej technologii, charakteryzujące się niską emisją do środowiska. Przewidywane w planie zagospodarowanie wydaje się być uzasadnione z punktu widzenia ekonomicznego jak i ochrony środowiska i spowoduje racjonalne wykorzystanie analizowanego terenu. Realizacja planu nie spowoduje znaczącego pogorszenia stanu środowiska na obszarze objętym projektem planu jak i w jego sąsiedztwie.

Po analizie stwierdza się, że właściwym rozwiązaniem jest uchwalenie projektu planu, ponieważ przewiduje on nieznaczne zwiększenie wpływu na środowisko poprzez zwiększenie emisji do powietrza atmosferycznego, emisji odpadów, ścieków oraz hałasu, jednakże nie jest to zmiana znacząca.

Projekt planu wprowadza zapisy, które w dużym stopniu rekompensują negatywne oddziaływania na środowisko m.in. :

- ochronę lasów, zieleni naturalnej oraz wód powierzchniowych – zbiornika wodnego oraz cieków wodnych
- w celu maksymalnego zmniejszenia powierzchni gleb unieczynnionych pod zabudowę wprowadzono ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych; m.in. poprzez zachowanie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej.
- w celu minimalizacji negatywnych skutków wzrostu ilości użytkowników poszczególnych terenów w obrębie terenów zainwestowanych lub przeznaczonych do rozwoju zainwestowania i przewidywanego wzrostu ilości wytwarzanych odpadów i ścieków ustala się podłączenie wszystkich obiektów budowlanych w strefie urbanistycznej do sieci kanalizacyjnej.
- w celu ochrony środowiska ustala się pełną obsługę w oparciu o systemy infrastruktury technicznej oraz wykorzystanie naturalnych źródeł energii

Stosowanie wszystkich zaleceń zawartych w projekcie planu, zwłaszcza egzekwowanie prawidłowego gromadzenia i usuwania odpadów i ścieków komunalnych będzie gwarantować ograniczenie do minimum negatywnych wpływów ustaleń projektu planu na środowisko. Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie miała znacząco szkodliwego wpływu na Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Mazowiecki Park Krajobrazowy a także obszar Natura 2000 i inne obszary chronione, nie wskazuje się więc rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

## **9. PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PLANIE**

Procedura opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest procesem, podczas którego z wielu możliwych wariantów wybierane są rozwiązania optymalne, łączące w sobie zaspokajanie potrzeb społeczno – gospodarczych i ochronę przyrody. Biorąc pod uwagę m.in. cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmioty ochrony znajdujące się w granicach projektu planu, rozpatrywano wszelkie projektowane działania gospodarcze oraz możliwe rozwiązania alternatywne w wielu aspektach. Wybrano najkorzystniejszy wariant, uwzględniający założenia zrównoważonego rozwoju.

Funkcja mieszkaniowa, której rozwój przewiduje projekt planu jest nieunikniona wobec postępującego rozwoju miejscowości Regut. Wzrasta zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej zarówno jednorodzinnej jak i usługowej, która będzie w stanie obsłużyć nowych mieszkańców.

W rozdziale 6.1 omówiony został wariant, w którym przedstawiono potencjalne zagrożenia w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu. Całkowite odrzucenie projektu planu sprzyałoby niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy oraz narażeniu terenów przyległych na nadmierną presję antropogeniczną. Brak realizacji ustaleń projektu planu przyczyni się do powstawania chaotycznego zagospodarowania. Przy opracowywaniu projektu planu wzięto pod uwagę ewentualne kolizje projektowanego i istniejącego zagospodarowania oraz uwzględniono wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zaproponowane rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej pozostają w zgodności z zaleceniami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów. Rozwiązania zawarte w projekcie planu gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru, stanowią kontynuację istniejącego użytkowania terenów oraz wskazując nowe

możliwości rozwoju obszaru w oparciu o istniejące uwarunkowania. Ponadto, wprowadzono ustalenia umożliwiające zachowanie terenów lasów oraz zieleni naturalnej a także zbiornika wodnego w obszarze 4 ZP i cieków wodnych, co przyczyni się do zapewnienia odpowiednich warunków biotycznych dla mieszkańców i użytkowników tych terenów.

Wywołane realizacją analizowanego projektu planu przekształcenia środowiska przyrodniczego ograniczają się przede wszystkim do obszaru objętego projektem planu i nie wpływają negatywnie na tereny przyległe, w tym tereny chronione. Przewidziane w projekcie planu rozwiązania są również zgodne z ustaleniami dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granica przebiega w obszarze planu oraz dla Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i obszaru Natura 2000. W związku z tym dla projektu planu, który został poddany analizie i ocenie w niniejszej prognozie nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych.

## **10. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Regut w gminie Celestynów. Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko jest opracowaniem sporządzanym na potrzeby postępowania prowadzonego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ww. projektu planu.

Obszar planu położony jest w powiecie otwockim i znajduje się w zasięgu terenów chronionych Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszaru Natura 2000 i innych. Teren opracowania w większym stopniu stanowią tereny otwarte lasów, łąk oraz pól uprawnych. Zabudowa jednorodzinna i usługowa zlokalizowana jest w centralnej części projektu planu w strefie urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W planie wyznaczono kwartały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w tym na działkach z zielenią leśną **MN**, zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną **MNE**, oraz wskazano tereny pod zabudowę usługową **U** skumulowane w centralnej części obszaru opracowania. Ponad to wskazano również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolem **MN/U**; tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**, tereny zabudowy produkcyjnej lub usługowej oznaczone symbolem **PU**, tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolem **UP**, teren zabudowy usług kultu religijnego oznaczone symbolem **UK**, tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**. W granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego wskazano tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **ZN**, tereny rolne oznaczone symbolem **R1**, tereny rolne z zakazem zalesień oznaczone symbolem **R2**. Objęto ochroną planistyczną tereny leśne **ZL**. Wyznaczona struktura funkcjonalno-przestrzenna planu odpowiada w znacznym stopniu obecnemu sposobowi zagospodarowania obszaru. Jednocześnie zapewnia kontynuowanie funkcji terenów oraz właściwy układ komunikacyjny. Plan ogranicza możliwość przekształcania i zabudowywania terenów leśnych.

Ustalenia projektu planu przewidują rozwój funkcji mieszkaniowej i turystycznej. Wprowadzane zmiany w pozostałym obszarze mają głównie charakter porządkowy. Nowa zabudowa pojawi się przede wszystkim w obszarach położonych w zachodniej części strefy urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz jako uzupełnienia zabudowy już istniejącej w pozostałym terenie. Plan przewiduje również rozwój i modernizację układu komunikacyjnego. Projekt planu zachowuje istniejące lasy oraz inne tereny otwarte, a także malowniczą ciek wodny w tym Regucką Strugę. Projekt planu określa podstawowe warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska i gospodarowania zasobami przyrody. Uwzględnia obowiązki ochrony środowiska, powierzchni ziemi, gleb, powietrza, wód podziemnych i powierzchniowych wynikające z polityki ekologicznej kraju i obowiązków określonych w przepisach szczegółowych regulujących problematykę ekologiczną państwa.

Prognozowane skutki oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko są mało znaczące w skali całego projektu planu, a także w stosunku do stanu istniejącego oraz są silnie uzależnione od

stopnia realizacji ustaleń projektu planu. W poszczególnych obszarach i komponentach środowiska prognozę wpływu ustaleń projektu planu można przedstawić następująco:

Tab. 3 Zestawienie tabelaryczne prognozy oddziaływania SKUTKÓW REALIZACJI ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska.

| KOMPONENT ŚRODOWISKA                         | PROGNOZOWANE SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROEJKTU PLANU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZDROWIE LUDZI                                | Oddziaływanie mało znaczące, ściśle powiązane z pozostałymi komponentami                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| POWIERZCHNIA ZIEMI, RZEŻBA TERENU, GLEBY     | Na terenach do tej pory niezagospodarowanych, głównie w trakcie procesów inwestycyjnych uszkodzenie wierzchniej warstwy gleby. Ochrona naturalnych form rzeźby terenu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA            | W większości obszarów wyznaczona jest minimalna powierzchnia biologicznie czynna. W skali całego planu po jego realizacji wyniesie ok.87% . W stosunku do stanu istniejącego powierzchnia ta ulegnie zmniejszeniu (głównie w obszarze zurbanizowanym), jednak będzie to zieleń towarzysząca zabudowie jednorodzinnej głównie ekstensywnej i chroniona przed degradacją spowodowaną niekontrolowaną zabudową i zaśmiecaniem. Plan przewiduje również zachowanie zieleni leśnej oraz utworzenie terenów zieleni urządzonej |
| KOPALINY                                     | Brak udokumentowanych złóż kopalin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| WODY POWIERZCHNIOWE                          | Ochrona zbiornika wodnego w obszarze 4 ZP, Reguckiej Strugi i innych cieków wodnych. Ochrona wód poprzez regulacje w zakresie gospodarki wodno-ściekowej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| WODY PODZIEMNE                               | Poziom wód gruntowych może ulec niewielkiemu obniżeniu wskutek zabudowy i realizacji infrastruktury technicznej – oddziaływanie lokalne. Zwiększy się spływ powierzchniowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| KLIMAT                                       | Oddziaływanie znikome. Niewielkie zmiany w obszarze zurbanizowanym                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| POWIETRZE                                    | Jakość powietrza może ulec lokalnemu pogorszeniu jednak nie ma podstaw do prognozowania, że zostaną przekroczone dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ROŚLINNOŚĆ                                   | - Na terenach już zainwestowanych pozostanie ona w stanie zbliżonym do obecnego. W obszarach gdzie pojawi się nowa zabudowa, ulegnie zubożeniu. Oddziaływanie w skali całego obszaru projektu planu nie przyniesie dużych szkód dla środowiska. Ponadto projekt planu wprowadza nowe tereny zieleni urządzonej oraz zieleń przyuliczną, zachowuje lasy oraz zieleń naturalną. Nakazuje też w większości terenów przeznaczonych pod zabudowę zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie do 60%.              |
| ZWIERZĘTA                                    | Lokalne korytarze ekologiczne zostaną zachowywane.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| OBSZARY PRAWNIE CHRONIONE, W TYM NATURA 2000 | Cały obszar znajduje się w zasięgu terenów chronionych. Zwiększona presja turystyczna może powodować okresowe negatywne oddziaływania związane z eksploatacją szlaków turystycznych. Nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na obszary chronione, w tym Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Mazowiecki Park Krajobrazowy a także obszar Natura 2000 i inne formy ochrony przyrody                                                                                                                    |
| KRAJOBRAZ                                    | Zmiany w terenach do tej pory niezagospodarowanych, lokalne zmiany w zakresie poprawy estetyki przestrzeni publicznych, postępująca urbanizacja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| KLIMAT AKUSTYCZNY                            | Zwiększenie poziomu hałasu ze względu na zwiększenie ilości dróg oraz mieszkańców w obszarze projektu planu, co wiąże się ze zwiększeniem ruchu kołowego. Projekt planu wprowadza szereg ustaleń mających na celu zmniejszenie poziomu hałasu spowodowanego głównie ruchem kołowym.                                                                                                                                                                                                                                      |
| ZAGROŻENIE ODPADAMI                          | Nie przewiduje się szczególnych, zwłaszcza większych niż typowe dla terenów zurbanizowanych, zagrożeń środowiska w stosunku do stanu istniejącego. Zwiększenie ilości odpadów komunalnych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ZAGROŻENIE POLAMI ELEKTROENERGETYCZNYMI      | Nie przewiduje się oddziaływania większego niż obecnie. Plan dopuszcza docelowe skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ZABYTKI I DOBRA KULTURY                      | Zwiększona presja turystyczna na obszary ujęte jako stanowiska archeologiczne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



W wyniku przeprowadzonych analiz, na aktualnym etapie procedury planistycznej brak podstaw merytorycznych do prognozowania znaczących negatywnych oddziaływań na Mazowiecki Park Krajobrazowy i jego otulinę oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Nie przewiduje się także znacząco negatywnego oddziaływania na obszar Natura 2000, w tym na cele ich ochrony oraz spójność i integralności sieci obszarów Natura 2000.

**ZAŁĄCZNIK NR 1**



Na podstawie art. 53 i art. 58 pkt 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 (t.j. Dz. U. 2018, poz. 2081, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 3 pkt 1 i art. 10 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 59) **Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku**

**uzgadnia**

zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Regut, gmina Celestynów.

Zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w „Prognozie” powinien uwzględniać wymagania określone w art. 51 ust. 2 oraz art. 52 ust. 1 i 2 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. 2018, poz. 2081, z późn. zm.).

**Uzasadnienie**

Wójt Gminy Celestynów realizując postanowienia Uchwały Nr 101/19 Rady Gminy Celestynów z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Regut, gmina Celestynów, zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku pismem znak RGNIGP.6721.7.2019 z dnia 22.11.2019 r. (data wpływu do PSSE w Otwocku 27.11.2019 r.) o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, która zostanie sporządzona do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

Obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała obejmuje teren w granicach administracyjnych miejscowości Regut z wyłączeniem obszaru stanowiącego działki nr ew. od 175 do 187 oraz od 190 do 241 włącznie. Dla omawianego obszaru brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie planu miejscowego ww. terenu ma na celu uporządkowanie i wyznaczenie nowych obszarów przeznaczonych głównie pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z zapisami obowiązującego studium.

Po analizie nadesłanych materiałów Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku wydał przedmiotową opinię.

PAŃSTWOWY  
POWIATOWY INSPEKTOR SANITARNY  
W OTWOCKU  
*Krzysztof Kosiński*

Otrzymuje:

1. Adresat
2. aa

**ZAŁĄCZNIK NR 2**



**REGIONALNY DYREKTOR  
OCHRONY ŚRODOWISKA  
W WARSZAWIE**

Warszawa, dnia 19 grudnia 2019 r.

WOOS-III.411.340.2019.JD

Wójt Gminy Celestynów  
ul. Regucka 3  
05-430 Celestynów

**UZGODNIENIE**

Na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 53 ust. 1 i 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, ze zm. – zwanej dalej „ustawą ooś”), w odpowiedzi na pismo z dnia 22.11.2019 r., znak: RGNiGP.6721.7.2019 w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Regut, gmina Celestynów, sporządzanego na podstawie uchwały Nr 101/19 Rady Gminy Celestynów z dnia 29.08.2019 r., ustaliam:

1. zakres prognozy oddziaływania na środowisko zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy ooś,
2. stopień szczegółowości – w prognozie powinien być przedstawiony wpływ realizacji postanowień sporządzonego dokumentu na wszystkie formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na zachowanie powiązań sieci obszarów i obiektów chronionych, na utrzymanie pełnionej przez obszar chronionego krajobrazu funkcji korytarzy ekologicznych, na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat.

Informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu oraz etapu przyjęcia tego dokumentu w procesie opracowywania projektów dokumentów powiązanych z tym dokumentem. W prognozie oddziaływania na środowisko uwzględnia się informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów, powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania (art. 52 ust. 1 i ust. 2 ustawy ooś).

Istotnym jest, że sporządzenie prognozy powinno odpowiadać wymaganiom formalnym zawartym w art. 74a ustawy ooś.

**Regionalny Dyrektor  
Ochrony Środowiska w Warszawie**

*Arkadiusz Siembida*  
/podpisano elektronicznie/

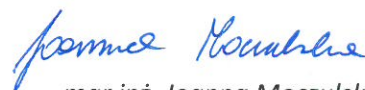
Otrzymują:

- 1) adresat
- 2) na.

## OŚWIADCZENIE AUTOR PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit f ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) oświadczam, że spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 wyżej wymienionej ustawy.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

  
mgr inż. Joanna Moczulska