

Nazwa opracowania:

PLAN OGÓLNY GMINY REGNÓW

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO

Zleceniodawca: **Gmina Regnów**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**

do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135
od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. arch. Adam Miziolek

uprawniony do sporządzenia planu ogólnego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

inż. Olha Cherpita

uprawniona do sporządzenia planu ogólnego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, grudzień 2025 r.

ZAWARTOŚĆ UZASADNIENIA

- **Opis.**
- **Załączniki tekstowe do opisu:**
 - wykaz zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków – **zał. nr 1**,
 - wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków – **zał. nr 2**,
 - wnioski z audytu krajobrazowego województwa łódzkiego – **zał. nr 3**.
- **Załączniki graficzne do opisu:**
 - uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Regnów – **rys. nr 1**,
 - audyt krajobrazowy - wyrys – **rys. 2**,
 - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – przeznaczenie terenów – **rys. 3**,
 - obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ):
 - zabudowa wg funkcji zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych uwzględniana do wyznaczenia OUZ – **rys. 4a**,
 - minimalny OUZ (rdzeń), wynik uzyskiwany automatycznie przy pomocy wtyczki APP2 – **rys. 4b**,
 - wynikowy OUZ z wyróżnionym powiększeniem do maks. 25% i z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów – **rys. 4c**,
 - wynikowy OUZ bez wyróżniania powiększenia do maks. 25% i z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów – **rys. 4d**;
 - chłonność terenów niezabudowanych – luki w zabudowie z funkcją mieszkaniową w miejscowych planach i OUZ – **rys. 5**.

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	5
1. Przedmiot opracowania	5
2. Podstawy formalno-prawne opracowania	6
3. Tryb opracowania	6
4. Materiały wyjściowe	6
5. Spis skrótów	8
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	9
1. Podstawowe informacje o gminie	9
1.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy	9
1.2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	9
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	11
3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania	12
3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny	12
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe	12
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	13
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi	13
3.5. Strefy ochronne ujęć wody	13
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	14
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	14
3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	15
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowskiej	15
3.10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	15
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	17
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	17
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania	18
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	20
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	20
3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	21
3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	21
3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	22
3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego	22
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	22
4.1. Infrastruktura społeczna	22
4.2. Infrastruktura transportowa	24
4.3. Infrastruktura techniczna	25
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	28
6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska	29
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	32
III. PODSTAWY DO WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH	34
1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające funkcji mieszkaniowej	34
2. Obszary uzupełniania zabudowy (OUZ)	38
3. Chłonność terenów niezabudowanych	41

3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – luki w zabudowie i ich chłonność	42
3.2. OUZ – luki w zabudowie i ich chłonność	45
4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	47
IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY	49
1. Charakter planu ogólnego i cel jego sporządzenia	49
2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego	49
3. Strefy planistyczne.....	50
4. Gminne standardy urbanistyczne	51
4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	51
4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	55
4.3. Strefa usługowa.....	66
4.4. Strefa gospodarcza	67
4.5. Strefa produkcji rolniczej	67
4.6. Strefa infrastrukturalna	71
4.7. Strefa zieleni i rekreacji	71
4.8. Strefa cmentarzy	72
4.9. Strefa górnictwa	72
4.10. Strefa otwarta	73
4.11. Strefa komunikacyjna	74

I. WPROWADZENIE

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Regnów, sporządzany na podstawie Uchwały Nr V/24/24 Rady Gminy Regnów z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Regnów.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Regnów położonej w województwie łódzkim, w powiecie rawskim, posiadającej łączną powierzchnię ok. 4636 ha.

Ustalenia niniejszego planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa łódzkiego, obszarów chronionych występujących na terenie gminy, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych zgodnych z art. 13c Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w pierwszej kolejności uwzględniono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące terenów, na których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

Wyodrębnione w obszarze gminy strefy planistyczne ustalono w dostosowaniu do specyfiki poszczególnych terenów. Gminny katalog stref planistycznych określa profil funkcjonalny tych stref, wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie mniejszego niż wynika z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 marca 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wrysów).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice terenów o różnych standardach/regulacjach,
- atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

Natomiast niniejsze uzasadnienie planu ogólnego w części tekstowej zawiera szczegółowe wyjaśnienie przyjętych rozwiązań planistycznych podjętych przez gminę zgodnie z wymaganiami przepisów Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ramach władztwa planistycznego. Rysunki stanowiące załączniki do uzasadnienia przedstawiają uwarunkowania rozwoju przestrzennego oraz plan ogólny gminy na tle uwarunkowań zewnętrznych oraz lokalnych, z możliwością identyfikacji do poziomu

działki ewidencyjnej. Tekst i rysunki uzasadnienia pozwalają na każdym etapie procedury na porównanie ustaleń planu ogólnego z uwarunkowaniami i wnioskami organów do projektu planu. Forma uzasadnienia jest dostępna dla osób bez możliwości otworzenia danych przestrzennych – może być to druk lub publikacja w formacie pdf.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny gminy Regnów sporządzony został na podstawie przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) oraz na podstawie Uchwały Nr V/24/24 Rady Gminy Regnów z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Regnów.

W opracowaniu uwzględniono wymagania wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Podstawę formalną opracowania stanowi umowa Nr 36/2025 zawarta pomiędzy Gminą Regnów i firmą „WMW-projekt” s.c. na sporządzenie planu ogólnego gminy Regnów.

3. Tryb opracowania

Plan ogólny został sporządzony zgodnie z art.13i Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680).

Załącznik do uchwały o zatwierdzeniu planu ogólnego, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, stanowią dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego (plik gml).

Równolegle do sporządzania planu ogólnego przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), w ramach której sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Dokumentacja prac planistycznych, zawierająca m.in. raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, stanowi zbiór dokumentów potwierdzających przebieg czynności formalnych.

4. Materiały wyjściowe

Do sporządzenia niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały wyjściowe:

Strategie, programy i opracowania planistyczne:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi, przyjęty Uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.,

- Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego, przyjęty Uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.,
- Strategia rozwoju województwa łódzkiego 2030, przyjęta Uchwałą Nr XXXI/414/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 6 maja 2021 r., wraz z późniejszymi zmianami,
- Program ochrony środowiska dla województwa łódzkiego na lata 2025-2028 z perspektywą do 2032, Łódź 2024 r.,
- Stan środowiska w województwie łódzkim. Raport 2020, Łódź 2020,
- Plan Rozwoju Lokalnego Powiatu Rawskiego. Strategia Rozwoju na lata 2007-2013,
- Program Ochrony Środowiska dla powiatu rawskiego na lata 2025-2028, Rawa Mazowiecka 2024 r.,
- Strategia Rozwoju Gminy Regnów na lata 2023 – 2030, 2022 r.,
- Opracowanie Ekofizjograficzne gminy Regnów – aktualizacja, Łódź 2025 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, przyjęte Uchwałą Nr VIII/50/11 Rady Gminy Regnów z 15 września 2011 r.,
- Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Regnów, przyjęta zarządzeniem nr 31/2025 Wójta Gminy Regnów z dnia 16 października 2025 r.,
- Raporty o stanie Gminy Regnów za 2023 rok, Regnów 2024 r.,
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Regnów;

Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna w skali 1:10 000 (w układzie 1992) w postaci elektronicznej, rastrowej,
- mapa topograficzna w skali 1:10 000 (opracowanie niestandardowe) w postaci elektronicznej, rastrowej,
- mapa ewidencyjna gminy Regnów w postaci elektronicznej, wektorowej – plik gml.,
- zbiór danych BDOT500 dla gminy Regnów w postaci elektronicznej, wektorowej – plik gml.,
- baza danych obiektów topograficznych BDOT10K – <https://gis.lodzkie.pl/bezplatne-dane/>,
- mapy urządzeń melioracji wodnej wraz z zasięgiem gruntów zmeliorowanych dla gminy Regnów w skali 1:5 000 w postaci rastrowej,
- zdjęcia lotnicze, satelitarne, ortofotomapy – https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html,
- Potencjalna roślinność naturalna Polski. Mapa przeglądowa w skali 1:300 000 w postaci rastrowej, Matuskiewicz W. i in., Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa, 2008 r.,
- Przeglądowa mapa geomorfologiczna Polski 1:500 000, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN,
- mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 w postaci rastrowej z komentarzem;

Dane udostępniane w serwisach internetowych instytucji:

- Geoportal Krajowy – https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gpmap=gp0,
- Geoportal Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii – <https://www.geoportal.gov.pl/>,
- Informacyjny System Osłony Kraju Hydroportal – <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>,
- Geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska – <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy>,

- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody – <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>,
- Geoserwis Państwowego Instytutu Geologicznego GeoLOG – <https://geolog.pgi.gov.pl>,
- System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego – <http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/midas>,
- System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego – <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO>,
- System Danych O Zabytkach Narodowego Instytutu Dziedzictwa – <https://zabytek.pl/pl/mapa>,
- Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego dla gminy Regnów – <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/kategoria/1461>,
- Geoportal powiatu rawskiego – <https://geoportal.powiatrawski.pl/e-uslugi/portal-mapowy>,
- System Informacji Przestrzennej Gminy Regnów – <https://regnow.e-mapa.net/>;

Inne źródła:

- Włodek M. i in., Objaśnienia do szczegółowej mapy geologicznej Polski. 1:50 000, arkusz Rawa Mazowiecka (631), Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2012 r.,
- Szuflicki M. i in., Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2024 r., Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2025 r.,
- Materiały statystyczne oraz analityczno-syntetyczne Urzędu Gminy w Regnowie,
- Wnioski instytucji, osób fizycznych i prawnych,
- Wytyczne Zleceńodawcy.

5. Spis skrótów

Tabela 1. Skróty użyte w opisie

Stosowany skrót	Objaśnienie skrótu
ustawa o p.z.p.	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680).
Rozporządzenie z 2023 r.	Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775)
Rozporządzenie z 2024 r.	Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).
audyt krajobrazowy	Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego zatwierdzony Uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.
studium uikzp	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiana)
studium uikzp gminy Regnów	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr V/24/24 Rady Gminy Regnów z dnia 25 września 2024 r.
plan miejscowy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiana)

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Podstawowe informacje o gminie

1.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Regnów to gmina wiejska w województwie łódzkim, położona we wschodniej części powiatu rawskiego. Ogólna powierzchnia gminy wynosi 4636 ha, co stanowi około 7,17 % powierzchni powiatu. Obecnie gmina Regnów jest najmniejszą gminą pod względem powierzchni w województwie łódzkim.

Od północy i północnego-zachodu gmina Regnów sąsiaduje z gminą Rawa Mazowiecka i Biała Rawska, od strony południowozachodniej z gminą Cielądz, od południa z gminą Nowe Miasto nad Pilicą i od wschodu z gminą Sadkowiec.

Gmina Regnów jest gminą typowo rolniczą. Podstawową działalnością mieszkańców jest prowadzenie własnych gospodarstw rolnych. Powierzchnia użytków rolnych na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, udostępnionych przez Starostę Rawskiego, wynosi 4 090 ha (88,2 % pow. gminy).

Pod względem administracyjnym gminę tworzy 12 miejscowości: Annosław, Kazimierzów, Nowy Regnów, Podskarbice Królewskie, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Ryłsk, Ryłsk Duży, Ryłsk Mały, Sławków, Sowidół i Wólka Strońska. Głównym ośrodkiem administracyjnym gminy jest miejscowość Regnów położona w centrum gminy, ok. 60 km na wschód od Łodzi, ok. 10 km na zachód od Rawy Mazowieckiej oraz ok. 60 kilometrów na południowy zachód od Warszawy.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 31 grudnia 2024 r. na terenie gminy Regnów w 12 miejscowościach zamieszkiwały 1 694 osoby, co stanowi 3,7% liczby mieszkańców powiatu rawskiego. Wskaźnik gęstości zaludnienia w gminie kształtuje się na poziomie ok. 36,5 osób na 1 km² – w całym powiecie rawskim wskaźnik ten wynosi 70,7 osób/ km². Regnów jest gminą zarówno słabo zaludnioną jak i niewielką powierzchniowo, o wyraźnej dominacji gospodarki rolnej w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej, w szczególności zaś sadowniczej.

Według podziału fizycznogeograficznego (Solon, 2018 r.) gmina Regnów położona jest w obrębie następujących jednostek:

- Megaregion: Pozaalpejska Europa Środkowa (3),
- Prowincja: Niż Środkowoeuropejski (31),
- Subprowincja: Niziny Środkowopolskie (318),
- Makroregion: Wzniesienia Południowomazowieckie (318.8),
- Mezonegion: Wysoczyzna Rawska (318.83),

Głównym elementem układu hydrologicznego gminy jest dorzecze Wisły, w obrębie zlewni Bzury, w podzlewni rzeki Rawki. W podstawową sieć hydrograficzną gminy wchodzi ciek: rzeka Ryłka, Kanał Ossowice-Regnów (Dopływ spod Regnowa), Dopływ spod Kalenia, Dopływ z Lewina.

1.2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Dla gminy Regnów w listopadzie 2022 r. opracowano Strategię Rozwoju Gminy Regnów na lata 2023–2030.

W dokumencie tym zdefiniowano:

Wizję rozwoju:

„Gmina Regnów w 2030 r. jest gminą przyjazną dla inwestora, bezpieczną dla mieszkańców i atrakcyjną turystycznie z bogatą ofertą kulturalną i sportowo-rekreacyjną. Mieszkańcy Gminy Regnów korzystają z dobrej jakości usług edukacyjnych, kulturalnych, zdrowotnych, które stanowią zachętę do rozwoju nowego osadnictwa. Gmina stopniowo buduje ofertę turystyczno-rekreacyjną, wykorzystując walory przyrodnicze i kulturowe. Gmina Regnów jest gminą o wysoko wyspecjalizowanym rolnictwie i sadownictwie, rozpoznawalną w regionie i kraju, w której uprawia się produkty rolno-spożywcze najwyższej jakości. Gmina Regnów zaznacza się jako gmina otwarta dla inwestora, w której panują dogodne warunki do zakładania działalności zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska przyrodniczego.”;

Misję rozwoju:

„Misją Gminy Regnów jest podniesienie poziomu i jakości życia mieszkańców oraz zapewnienie dogodnych warunków do rozwoju wyspecjalizowanego sadownictwa, rolnictwa, przedsiębiorczości oraz turystyki. Gmina powinna dążyć do rozwoju przemysłu przetwórczego i sieci handlowo-usługowej, jako rynku zbytu dla lokalnych produktów rolnych. Misją gminy jest stworzenie dogodnych warunków infrastrukturalnych i ekonomicznych dla inwestorów. Gmina nadal będzie dążyć do poprawy stanu infrastruktury technicznej oraz zwiększenia atrakcyjności jako miejsca pracy, nauki i wypoczynku, z zachowaniem i ochroną dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.”

Nawiązując do wizji i misji rozwoju gminy Regnów ze względu na stworzenie w perspektywie długookresowej największych możliwości wzrostu wyodrębniono cztery priorytetowe obszary rozwoju:

- Obszar I – Gmina Regnów,
- Obszar II – Kapitał ludzki i społeczny,
- Obszar III – Infrastruktura i środowisko,
- Obszar IV – Gospodarka i rynek.

Dla każdego z głównych obszarów rozwoju opracowany został cel strategiczny, który uszczegółowiony jest dostosowanymi do zagadnienia celami operacyjnymi.

Tabela 2. Cele rozwojowe gminy Regnów

Lp.	I	II	III
Cele strategiczne	I. Poprawa jakości życia oraz wykorzystania kapitału ludzkiego i społecznego	II. Nowoczesna i zrównoważona gospodarka oparta na wewnętrznym potencjale	III. Poprawa i rozwój infrastruktury zapewniającej bezpieczeństwo, ład przestrzenny i ochronę środowiska
	I.1 Poprawa jakości opieki i kształcenia dzieci i młodzieży	II.1 Wspieranie i promocja rozwoju przedsiębiorczości	III.1 Poprawa stanu infrastruktury komunikacyjnej

Cele operacyjne	I.2 Budowanie lokalnej więzi tożsamości społecznej wraz z rozwojem oferty kulturalnej i oferty aktywnego wypoczynku mieszkańców	II.2 Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy	III.2 Poprawa stanu infrastruktury technicznej
	I.3 Poprawa bezpieczeństwa w zakresie społecznym i zdrowotnym	II.3 Wspieranie działań prowadzących do poprawy i wydajności produkcji rolnej	III.3 Poprawa jakości środowiska i adaptacja do zmian klimatu wraz z utrzymaniem ładu przestrzennego
	I.4 Podnoszenie świadomości ekologicznej mieszkańców gminy		
	I.5 Rozwiązywanie problemów społecznych i przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu	II.4 Poszerzenie oferty turystycznej	
	I.6 Zwiększenie atrakcyjności gminy w celu zatrzymania odpływu osób młodych		

Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Regnów na lata 2023-2030

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Dla obszaru województwa łódzkiego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego 2030+ (zwany dalej Planem) zatwierdzony uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. Dokumentem, którego zapisy należy uwzględniać w ww. Planie oraz jego aktualizacjach jest Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030.

Rozwój i polityka przestrzenna gminy Regnów winny zatem uwzględniać ustalenia wynikające z ww. Planu odnoszące się do obszaru gminy tj.:

Cele i kierunki polityki przestrzennej:

Dla Gminy Regnów, podobnie jak dla innych gmin regionu łódzkiego, przyjęto zasady kształtowania przestrzeni zgodnie z założeniami dokumentów regionalnych. Cele polityki przestrzennej obejmują:

- zachowanie czytelnych granic między zabudową a terenami otwartymi,
- unikanie pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych tras,
- ograniczanie urbanizacji poza zasięgiem transportu zbiorowego i infrastruktury technicznej,
- ochrona korytarzy przewietrzających, terenów zagrożonych (np. powodziowych),
- ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- kształtowanie przestrzeni z poszanowaniem ukształtowania terenu i dominant widokowych.

Zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych, do których została zaliczona gmina Regnów:

Gmina Regnów zalicza się do tzw. pozostałych obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym. Obowiązują tu ogólne zasady wynikające ze „Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030”, które obejmują:

- wzmacnianie potencjałów endogenicznych (lokalne zasoby przyrodnicze, rolnicze, kulturowe),
- rozwój zrównoważony z zachowaniem spójności przestrzennej,
- poprawa dostępności transportowej i infrastrukturalnej,
- unikanie rozproszonego osadnictwa i niekontrolowanej suburbanizacji.

Zadania samorządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego,

Wśród inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w ww. Planie wskazano jedynie dostosowanie Centralnej Magistrali Kolejowej do standardów Kolei Dużej Prędkości, której fragment przebiega przez gminę Regnów w kierunku północ-południe.

3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Na terenie gminy Regnów występują niżej wymienione formy ochrony przyrody objęte ochroną na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1478, 1940, z 2025 r. poz. 884):

Pomniki przyrody

Zgodnie z rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Warszawie oraz informacjami z Urzędu Gminy jedynymi formami ochrony przyrody na terenie gminy Regnów są pomniki przyrody:

- 4 szt. wiązu szypułkowego [*Ulmus laevis* (*Ulmus pedunculata*, *Ulmus effusa*)] – lokalizacja: zabytkowy park przydworski w Rylsku (dawniej Rylsku Małym),
- 2 szt. lipy drobnolistnej (*Tilia cordata*) – lokalizacja: zabytkowy park przydworski w Rylsku, (dawniej Rylsku Małym).

Inne obszary cenne pod względem przyrodniczym – korytarz ekologiczny

Zachodnia część gminy położona jest w zasięgu korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym „Dolina Bzury – Dolina Pilicy” (KPnC-21B) – obszaru o zróżnicowanych ekosystemach. Prowadzi terenami leśnymi gmin Regnów, Cielądz i Rawa Mazowiecka, a następnie wzdłuż doliny Rawki. Z jego przebiegu zostały wyłączone większe miejscowości o zwartej zabudowie. Korytarz Dolina Bzury – Dolina Pilicy nie należy do korytarzy głównych, ale łączy dwa takie korytarze. Doliną Pilicy na południu biegnie bowiem jeden z wariantów korytarza głównego Południowo-Centralnego, który łączy Polesie z Borami Dolnośląskimi. Dolina Bzury na północy prowadzi natomiast do Puszczy Kampinoskiej, przez którą przebiega południowa nitka korytarza głównego Północno-Centralnego łączącego Puszczą Białowieską z Drawską i Notecką.

3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe

Na terenie gminy Regnów nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały powodziowe ani obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

W szczególności nie stwarza ww. zagrożenia przepływająca przez obszar gminy rzeka Rylka – niewielka rzeka zasilana głównie przez kanały melioracyjne, z przebiegiem charakteryzującym się lokalnymi zabagnieniami i terenami podmokłymi.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 960) – dalej Prawo Wodne – urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie: drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych: fitomelioracji oraz agromelioracji, systemów przeciwerozyjnych, a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Zgodnie z ewidencją wód i urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na terenie gminy Regnów grunty zmeliorowane występują w obrębach: Nowy Regnów, Podskarbie Szlacheckie, Ryłsk Duży, Sławków i Wólka Strońska oraz w niewielkim stopniu w Ryłsku i Ryłsku Małym o łącznej powierzchni 376 ha.

3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Zgodnie z danymi Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego – PIB na terenie gminy Regnów nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, osuwiska oraz tereny, na których występują te ruchy.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Zaopatrzenie gminy w wodę oparte jest o wody podziemne, ujmowane za pośrednictwem studni głębinowych zasilających gminną sieć wodociągową. Obejmuje ona wszystkie ukształtowane pasma zabudowy przy drogach oraz niektóre siedliska w zabudowie kolonijnej i rozproszonej. Oparta jest o jedyne komunalne ujęcie wody w Regnowie.

Północna części wsi Podskarbie Szlacheckie jest zaopatrywana w wodę od strony wsi Kaleń w gminie Rawa Mazowiecka a część południowa od strony wsi Komorów – z gminy Cielądz. Wieś Ryłsk Mały jest zasilana od strony wsi Wierzchy w gminie Nowe Miasto nad Pilicą. Z grupowego wodociągu gminy Regnów zasilana jest wieś Pągów w gminie Biała Rawska. Łącznie sieć posiada długość 58 km i jest doprowadzona do 493 siedlisk. Stopień zwodociągowania gospodarstw domowych na terenie gminy Regnów wynosi 87,7%. Wskaźnik ten ulega poprawie w związku z wpływającymi wnioskami o przyłącza wodociągowe do indywidualnych posesji.

Zasoby dyspozycyjne wód podziemnych na terenie gminy zaspokajają potrzeby mieszkańców. Wody podziemne występujące na obszarze gminy charakteryzują się dobrą jakością i spełniają wymagania norm wody

pitnej. Ww. ujęcie wody w Regnowie znajduje się na działce nr 72 w pobliżu gęstej zabudowy wsi gminnej. W jego skład wchodzi dwie studnie głębinowe: nr 1a i nr 2. Studnia Nr 1a została odwiercona jako zastępcza w stosunku do studni Nr 1, która została zlikwidowana.

Studnia Nr 2 przedmiotowego ujęcia o głębokości 68,0 m ujmuje do eksploatacji warstwę wodonośną czwartorzędowego poziomu wodonośnego. Otwór został pierwotnie odwiercony do głębokości 70,0 m p.p.t. przez Przedsiębiorstwo Zaopatrzenia Rolnictwa w Wodę „WODROL” w Łodzi. Decyzją Wojewody Skierniewickiego z dnia 30.06.1976 r. znak: GT.11.f-8530 13/14/76 posiada zasoby eksploatacyjne w wysokości $Q = 65,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $S = 4,50 \text{ m}$.

Studnia Nr 2 przedmiotowego ujęcia o głębokości 69,0 m również ujmuje do eksploatacji warstwę wodonośną czwartorzędowego poziomu wodonośnego, przy głębokości odwiertu ok. 70,0 m p.p.t. Decyzją Starosty Rawskiego z dnia 26.01.2017 r., znak: SAB.11.6531.8.2016.AL. posiada zasoby eksploatacyjne w wysokości $Q = 65,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $S = 4,50 \text{ m}$.

Dla przedmiotowego ujęcia wody nie została wyznaczona strefa ochrony pośredniej ani strefa ochrony bezpośredniej ujęcia. W wyniku analizy z roku 2023 wydano zalecenie dotyczące ustanowienia strefy ochrony bezpośredniej o zasięgu $r = 4,0 \text{ m}$ dla obu studni głębinowych lub po istniejącym ogrodzeniu działki.

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa Wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na obszarze gminy Regnów nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na podstawie danych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny–Państwowy Instytut Badawczy należy zaznaczyć, że w gminie Regnów występuje 1 teren górniczy i 1 obszar górniczy. Ww. teren i obszar swoim zasięgiem obejmują również fragment sąsiedniej gminy Cielądz.

Tereny górnicze

Tabela 3. Tereny górnicze

Lp.	Nr ID terenu górniczego	Nazwa terenu	Nazwa złoża	Powierzchnia całkowita terenu [ha]	Powierzchnia terenu w gminie [ha]
1	3880	Łaszczyn 2-B	Łaszczyn	7,6762	2,0049

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS, lipiec 2025 r.

Obszary górnicze

Tabela 4. Obszary górnicze

Lp.	Nr ID obszaru górniczego	Nazwa obszaru	Nazwa złoża	Powierzchnia całkowita obszaru [ha]	Powierzchnia obszaru w gminie [ha]
1	3880	Łaszczyń 2-B	Łaszczyń	5,0016	1,1802

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS, lipiec 2025 r.

3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Udokumentowane złoża kopalin

Na podstawie danych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny–Państwowy Instytut Badawczy na terenie gminy Regnów występuje 2 udokumentowanych złoża kopalin.

Tabela 5. Udokumentowane złoża kopalin

Lp.	Nr ID złoża	Nazwa złoża	Kopalina	Powierzchnia złoża w gminie [ha]	Powierzchnia udokumentowanego złoża [ha]	Stan zagospodarowania
1	3880	Łaszczyń	piaski i żwiry	1,24	8,33	złoże zagospodarowane
2	3903	Łaszczyń II	piaski i żwiry	1,53	3,14	eksploatacja złoża zaniechana

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS, lipiec 2025 r.

Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Regnów nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Regnów nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków Gminy Regnów, przyjętą Zarządzeniem nr 31/2025 Wójta Gminy Regnów z dnia 16 października 2025 r. na terenie gminy występują:

Obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze gminy Regnów znajduje się 11 zespołów lub obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Tabela 6. Obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomości

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Nazwa obrębu / ID działki	Rejestr zabytków	
				Nr rejestru	Data wpisu do rejestru
1	Podskarbice Szlacheckie, Podskarbice Królewskie, Kazimierzów, Annosław	Kolej wąskotorowa linii Rogów - Rawa - Biała Rawska	PODSKSARBICE SZLACHECKIE, nr dz. 347, PODSKARBICE KRÓLEWSKIE, nr dz. 47, KAZIMIERZÓW, nr dz. 326, ANNOSŁAW, nr dz. 48,	1000	31.12.1996
2	Regnów	Zespół kościoła parafialnego p.w. Nawiedzenia NMP	REGNÓW ID: 101305_2.0019.310	265/197 940 A	27.12.1967 19.11.1993
3	Regnów	Kościół w zespole kościoła parafialnego p.w. Nawiedzenia NMP	REGNÓW ID: 101305_2.0019.310	265/197	27.12.1967
4	Regnów	Cmentarz przykościelny w zespole kościoła parafialnego p.w. Nawiedzenia NMP	REGNÓW ID: 101305_2.0019.310	940 A	19.11.1993
5	Regnów	Cmentarz rzymskokatolicki	REGNÓW ID: 101305_2.0019.585	899 A	22.12.1992
6	Rylsk	Zespół dworsko-parkowy	RYLSK ID: 101305_2.0020.368	A 619	28.07.1983
7	Rylsk	Dwór w zespole dworsko-parkowym	RYLSK ID: 101305_2.0020.368	A 619	28.07.1983
8	Rylsk Duży	Zespół dworski	RYLSK DUŻY ID: 101305_2.0021.219/1, 371	552 553 579	25.03.1981 25.03.1981 19.05.1982
9	Rylsk Duży	Dwór w zespole dworsko-parkowym	RYLSK DUŻY ID: 101305_2.0021.371	552	25.03.1981
10	Rylsk Duży	Park w zespole dworsko-parkowym	RYLSK DUŻY ID: 101305_2.0021.371	552	25.03.1981
11	Rylsk Duży	Obora w zespole dworsko-parkowym	RYLSK DUŻY ID: 101305_2.0021.219/1	579	19.05.1982

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Regnów, październik 2025 r.

Obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków (GEZ)

Do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Regnów wpisano:

- 26 obiektów i obszarów (wykaz stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego) z oznaczonymi w tabeli zabytkami ujętymi również w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,

- 27 stanowisk archeologicznych ujętych na kartach AZP w zasobach Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ich wykaz stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego), z oznaczonymi w tabeli stanowiskami określonymi na podstawie Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Dobra kultury współczesnej

Zgodnie z art. 2 ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za dobra kultury współczesnej należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak: pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

Na terenie gminy Regnów nie występują obiekty określone jako dobra kultury współczesnej.

3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Regnów nie występują pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne, o których mowa w Ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Regnów występują tereny zamknięte, o których mowa w Załączniku nr 5 „Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa łódzkiego” do decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z 2020 r. poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi. Są to działki wchodzące w skład terenu Centralnej Magistrali Kolejowej (CMK):

Tabela 7. Tereny zamknięte w gminie Regnów

Lp.	Obręb ewidencyjny	Nr ew. działki	Powierzchnia [ha]
1	Annosław	306/1	0,0990
2	Annosław	306/2	0,0182
3	Annosław	306/3	0,0082
4	Annosław	306/4	0,0064
5	Annosław	306/5	1,0646
6	Annosław	306/6	0,0106
7	Annosław	306/7	3,6396
8	Annosław	306/8	0,0090
9	Annosław	306/9	0,0189
10	Annosław	306/10	0,2002
11	Annosław	306/11	0,0565
12	Annosław	306/12	1,9383
13	Rylsk	21/2	0,0024
14	Rylsk	21/6	0,1061
15	Rylsk	22/2	0,5834
16	Rylsk	22/3	0,1163
17	Rylsk	23/2	1,2329
18	Rylsk	23/6	0,0596
19	Rylsk	23/8	0,0359

Lp.	Obręb ewidencyjny	Nr ew. działki	Powierzchnia [ha]
20	Rylsk	40/4	0,0121
21	Rylsk	41/2	0,0294
22	Rylsk	42/2	0,0111
23	Rylsk	43	0,0210
24	Rylsk	44/2	0,0343
25	Rylsk	44/5	0,0320
26	Rylsk	66/2	0,0190
27	Rylsk	84/2	0,2530
28	Rylsk	85/2	0,7339
29	Rylsk	85/4	0,0306
30	Rylsk	86/2	0,5159
31	Rylsk	100/2	0,0344
32	Rylsk	101/2	0,0310
33	Rylsk	200/2	0,5016
34	Rylsk	200/4	0,0022
35	Rylsk	201/2	0,1635
36	Rylsk	216/2	0,0135
37	Rylsk	216/4	0,0147
38	Rylsk	216/6	0,0108

Lp.	Obręb ewidencyjny	Nr ew. działki	Powierzchnia [ha]
39	Rylsk	216/8	0,0066
40	Rylsk	216/9	0,0058
41	Rylsk	216/10	0,0063
42	Rylsk	236/2	0,0150
43	Rylsk	237/2	0,0505
44	Rylsk	238/2	0,3158
45	Rylsk	238/8	0,0345
46	Rylsk	239/6	0,8052
47	Rylsk	239/11	0,1446
48	Rylsk	239/13	0,0044
49	Rylsk	239/14	0,0034
50	Rylsk	240/2	0,0280
51	Rylsk	259/2	0,0770
52	Rylsk	259/4	0,1672
53	Rylsk	260/6	0,4371
54	Rylsk	260/9	0,6322
55	Rylsk	260/12	0,0380
56	Rylsk	260/13	0,0839
57	Rylsk	260/15	0,1360
58	Rylsk	267/2	0,0121
59	Rylsk	269/2	0,5606
60	Rylsk	269/4	0,2022
61	Rylsk	270/2	0,6092
62	Rylsk	270/4	0,0972
63	Rylsk	270/6	0,0004
64	Rylsk	271/5	0,0021
65	Rylsk	271/2	0,0252
66	Rylsk	279/2	0,0116
67	Rylsk	279/6	0,0061
68	Rylsk	279/3	0,0100
69	Rylsk	282/2	0,2710
70	Rylsk	282/3	0,0100
71	Rylsk	282/6	0,0689

Lp.	Obręb ewidencyjny	Nr ew. działki	Powierzchnia [ha]
72	Rylsk	283/2	0,0856
73	Rylsk	283/4	0,0281
74	Rylsk	283/9	0,0028
75	Rylsk	283/10	0,0241
76	Rylsk	283/12	0,0101
77	Rylsk	288/2	0,0100
78	Rylsk	289/4	0,5760
79	Rylsk	289/7	0,0164
80	Rylsk	289/12	0,0094
81	Rylsk	289/15	0,0309
82	Rylsk	290/2	0,2516
83	Rylsk	291/2	0,0212
84	Rylsk	351/2	0,2072
85	Rylsk	356/2	0,5471
86	Rylsk	356/4	0,0137
87	Rylsk Duży	125/1207	0,0179
88	Rylsk Duży	125/1208	0,0049
89	Rylsk Duży	177/4	0,0030
90	Rylsk Duży	310/4	0,0082
91	Rylsk Duży	311/4	0,0369
92	Rylsk Duży	312/4	0,0329
93	Rylsk Duży	313/9	0,0169
94	Rylsk Duży	313/11	0,0168
95	Rylsk Duży	314/4	0,0272
96	Rylsk Duży	315/9	0,0126
97	Rylsk Duży	315/11	0,0050
98	Rylsk Duży	463/4	0,0136
99	Rylsk Duży	463/5	4,5771
100	Rylsk Duży	463/7	4,0168
101	Rylsk Duży	463/10	0,0250
102	Rylsk Duży	463/13	1,3200
103	Rylsk Duży	463/15	0,0377
104	Rylsk Duży	467/2	0,8726

Źródło: Załącznik nr 5 do Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r.
wraz z decyzjami zmieniającymi, lipiec 2025 r.

Na terenie gminy Regnów nie występują natomiast tereny zamknięte wymienione w Decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Ministra Obrony Narodowej z 2024 r. poz. 115).

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Regnów do obszarów ograniczonego użytkowania zaliczono:

- pasy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - 35,0 m (po 17,5 m na każdą stronę od osi linii) od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV,
 - 15,0 m (po 7,5 m na każdą stronę od osi linii) od linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV,

- strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn-Wronów o całkowitej szerokości 12 metrów, czyli wynoszącej po 6 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, pokrywającej się z osią strefy kontrolowanej, w każdą ze stron. Strefa kontrolowana jest to obszar, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu wysokiego ciśnienia. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) w strefach kontrolowanych:

- należy sprawdzać i nadzorować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie,
- nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
- nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m od gazociągu, licząc od osi gazociągu do pni drzew,
- wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

Planując wykonanie prac w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi eksploatowanego gazociągu należy bezwzględnie powiadomić służby Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Na etapie projektowania inwestycji zlokalizowanych w sąsiedztwie sieci przesyłowej, należy wystąpić do Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z prośbą o uzgodnienie projektu zagospodarowania terenu oraz ewentualnych zbliżeń i/lub skrzyżowań towarzyszącej infrastruktury technicznej, w tym dróg z gazociągiem wysokiego ciśnienia DN 1000,

- strefy ograniczonego użytkowania od 3 istniejących elektrowni wiatrowych, które opisano szerzej w pkt. 4.3 – odległość równa lub większa od dziesięciokrotnej wysokości elektrowni wiatrowej (10 H), w której, zgodnie z dotychczas obowiązującą Ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 317) nie mogą być lokalizowane i budowane budynki mieszkalne lub o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Odległość ta nie jest wymagana przy przebudowie, nadbudowie, remoncie, montażu lub odbudowie budynków o ww. przeznaczeniu oraz w terenach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- strefy ochrony sanitarnej 50,0 m i 150,0 m od czynnych cmentarzy, zlokalizowanych w miejscowościach: Regnów i Sowidół.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji

Pojęcie rehabilitacji dotyczy głównie obszarów wymagających przekształceń, odnowy oraz modernizacji obszarów zabudowanych, na których występują niekorzystne zjawiska w tkance architektonicznej. Dotyczy to zarówno poszczególnych budynków, zespołu budynków jak i obudowy poszczególnych ulic.

Na terenie gminy Regnów nie występują obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji.

Obszary wymagające rekultywacji

Na obszarze gminy obszary wskazane do rekultywacji stanowią tereny związane z eksploatacją powierzchni złóż, dla których w przyszłości po wyczerpaniu ich zasobów i zakończeniu ich eksploatacji wskazane jest podjęcie działań mających na celu rekultywację tych terenów zgodnie z kierunkiem wyznaczonym w decyzji administracyjnej oraz zabezpieczenie tych terenów.

Tabela 8. Kierunki rekultywacji ustalone dla złóż

Lp.	Nr ID złoża	Nazwa złoża	Kierunek rekultywacji
1	KN 3880	Łaszczyn	leśno-wodny
2	KN 3903	Łaszczyn II	leśny

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS, lipiec 2025 r.

Obszary wymagające remediacji

Na terenie gminy Regnów nie występują obszary wymagające remediacji.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszary zdegradowane

Obszar może zostać wskazany, jako obszar zdegradowany, jeśli znajduje się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym oraz gdy występuje na nim co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych czy technicznych. Obszar cechujący się szczególną koncentracją tych zjawisk, na którym gmina zamierza prowadzić rewitalizację z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego wyznacza się jako obszar rewitalizacji. Może on obejmować całość lub część obszaru zdegradowanego, ale nie może być większy niż 20% powierzchni gminy ani zamieszkały przez więcej niż 30% liczby jej mieszkańców.

Na obszarze gminy Regnów nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane.

Obszary rewitalizacji

Ponieważ na terenie gminy Regnów nie wskazano obszarów zdegradowanych, nie wyznaczono zatem obszarów rewitalizacji.

3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada Powiatu Rawskiego nie wyznaczyła na terenie gminy Regnów obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Grunty rolne podlegające ochronie

Warunki glebowe, charakteryzowane poprzez oznaczenie typów genetycznych, rodzajów i klas rolniczej przydatności gleb są na terenie gminy – w porównaniu do innych obszarów regionu – względnie dobre, ale zróżnicowane przestrzennie. Wynika to przede wszystkim ze zmienności rodzaju podłoża mineralnego i charakteru stosunków wodnych. Generalnie prawie wszędzie, za wyjątkiem dolin rzecznych, wykształciły się gleby mineralne wytworzone z glin zwałowych lekkich, piasków słabogliniastych i gliniastych leżących na glinach, także z piasków słabogliniastych i gliniastych. Gleby pochodzenia organicznego występują sporadycznie w dolinach (Podskarbie Królewskie i Rylsk).

Dominującą klasą gleb na terenie wsi Nowy Regnów i Annosław jest klasa gleb brunatnoziemnych, wytworzonych z glin i piasków gliniastych (typ i podtyp gleb brunatnych właściwych i wylugowanych). Mają wysokie klasy bonitacyjne (III i IV). Stanowią najczęściej następujące kompleksy przydatności rolniczej: pszenney dobry, żytni bardzo dobry, żytni dobry. Pozostałe tereny posiadają gleby o niższej klasie bonitacyjnej, z dominującym kompleksem żytnim słabym. Strukturę gruntów ornych i pozostałych użytków zielonych w gminie według klas bonitacyjnych przedstawia tabela poniżej.

Tabela 9. Powierzchnia użytków rolnych wg klas bonitacyjnych

Lp.	Klasy bonitacyjne	Grunty orne		Użytki zielone (łąki i pastwiska)	
		Powierzchnia [ha]	%	Powierzchnia [ha]	
1	I-II	0,00	0	0	0
2	III a	23,75	1	8,65	3
3	III b	525,49	14		
4	IV a	875,52	23	122,64	46
5	IV b	818,10	21		
6	V	1216,65	32	111,88	42
7	VI	361,90	9	25,66	9
RAZEM		3821,41	100	268,83	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z mapy ewidencyjnej, czerwiec 2025 r.

Grunty rolne chronione na terenie gminy to głównie grunty rolne klasy IIIb, z niewielkim udziałem gruntów klasy IIIa w obrębie wsi gminnej Regnów. Gleby chronione występują w części centralnej i północno-wschodniej gminy. Grunty orne klasy III łącznie zajmują powierzchnię 549,24 ha co stanowi ok. 15% powierzchni całej gminy. Użytki zielone klasy III zajmują powierzchnię 8,65 ha i stanowią ok. 3% powierzchni całej gminy.

Razem z glebami klasy IV tworzą w centralnej i wschodniej części gminy Regnów względnie zwarty kompleks gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa.

Grunty leśne

Na terenie gminy Regnów lasy zajmują ogółem obszar o powierzchni 370,3 ha. Wskaźnik lesistości dla gminy jest bardzo niski i wynosi 7,9 %. Większość gruntów leśnych znajduje się w zachodniej części gminy z uwagi na występowanie tam niższych klas bonitacyjnych gleb. Pod względem własności 68,8% stanowią lasy prywatne. Lasy Państwowe są reprezentowane głównie przez: zwarty kompleks lasów w Rylsku Małym, wchodzący w skład dużego kompleksu leśnego w Zuskach w gm. Cielądz oraz mniejszy w Annosławiu. Pozostałe użytki leśne tworzą mozaikę użytków śródpolnych o bardzo nieregularnej granicy rolno-leśnej. Przeważają lasy sosnowe o siedlisku boru suchego lub świeżego i drzewostanie w wieku zróżnicowanym od 20 do 60 lat. Poniższe zestawienie określa wielkość użytków leśnych w poszczególnych miejscowościach.

Tabela 10. Leśna przestrzeń produkcyjna

Lp.	Rodzaj przestrzeni produkcyjnej	2024 [ha]
1	Grunty leśne ogółem, w tym:	370,31
2	grunty leśne publiczne	116,11
3	grunty leśne prywatne	254,82

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego, lipiec 2025 r.

3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Regnów nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego

Na terenie gminy Regnów nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, o których mowa w Ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, z 2025 r. poz. 409).

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

4.1. Infrastruktura społeczna

Oświata i edukacja

Na terenie gminy Regnów funkcjonuje:

- Szkoła Podstawowa im. Władysława Ciasia.

Kultura i religia

Na terenie gminy Regnów funkcjonują:

- Kościół parafii rz.-kat. pw. Nawiedzenia Najświętszej Marii Panny w Regnowie,
- Gminna Biblioteka Publiczna w Regnowie,

- Gminny Dom Kultury w Rylsku,
- Świetlice środowiskowe w Annosławiu i Rylsku Dużym,
- Koło Gospodyń Wiejskich w Regnowie, Rylsku Dużym, Rylsku oraz w Annosławiu.

Sport i rekreacja

Zaplecze sportowo-rekreacyjne gminy tworzą 2 kluby sportowe, boiska i sala gimnastyczna:

- LKS „SOKÓŁ” Regnów – sekcja seniorów piłki nożnej,
- UKS „Sokół” Regnów – sekcja młodzieżowa dziewczyn i chłopców – piłka nożna,
- trzy boiska sportowe: jedno pełnowymiarowe, trawiaste, ogólnodostępne; drugie boisko do piłki nożnej o nawierzchni z trawy syntetycznej; trzecie boisko wielofunkcyjne do siatkówki i koszykówki o nawierzchni sztucznej,
- sala gimnastyczna w Szkole Podstawowej im. W. Ciasia w Regnowie,
- boisko do piłki nożnej w Rylsku; siłownia plenerowa w Regnowie i Rylsku Dużym,
- piramida wspinaczkowa w Regnowie,

Ofertę aktywnego wypoczynku, zwłaszcza dla dzieci, uzupełniają ogólnodostępne place zabaw w miejscowości Regnów (przy szkole podstawowej) oraz w: Rylsku, Annosławiu, Kazimierzowie, Wólce Strońskiej i Rylsku Dużym.

Gmina Regnów nie posiada rozwiniętej infrastruktury turystycznej. Mimo, iż obszar odznacza się walorami przyrodniczymi, kulturowymi i krajobrazowymi, to ze względu na niedostateczną infrastrukturę turystyczną (brak hoteli, miejsc noclegowych oraz rozbudowanej gastronomii) jest mało atrakcyjny dla turystów. Brakuje również infrastruktury odpowiadającej za możliwość uprawiania turystyki aktywnej (np. sieci dróg rowerowych).

Ochrona zdrowia

W gminie Regnów opiekę zdrowotną mieszkańcom zapewnia Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Vita – Med w Regnowie. Placówka świadczy usługi w zakresie: medycyny rodzinnej, pielęgniarstwa rodzinnego, położnictwa rodzinnego, medycyny pediatrycznej, chorób wewnętrznych oraz szczepień obowiązkowych i profilaktycznych. Najbliższe apteki znajdują się w Białej Rawskiej i Rawie Mazowieckiej a w gminie Sadkowice – punkt apteczny.

Mieszkalnictwo komunalne

Na komunalny zasób mieszkaniowy gminy Regnów składa się łącznie 5 lokali mieszkaniowych w miejscowości Regnów o łącznej powierzchni 183 m².

Bezpieczeństwo publiczne

Obszar gminy Regnów należy do terenów o wysokim poziomie poczucia bezpieczeństwa. Na terenie gminy notowane są jedynie drobne przestępstwa – wykroczenia, do których należą m.in. kierowanie pojazdami w stanie nietrzeźwym, kolizje drogowe. Za bezpieczeństwo mieszkańców gminy odpowiada Komenda Powiatowa Policji w Rawie Mazowieckiej. Działa również jedna jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej w Regnowie – jest ona zrzeszona w Związku Ochotniczych Straży Pożarnych Rzeczypospolitej Polskiej.

4.2. Infrastruktura transportowa

Transport samochodowy

System komunikacyjny Gminy Regnów tworzą drogi powiatowe, gminne oraz wewnętrzne. Brak dróg szybkiego ruchu oraz dróg krajowych i wojewódzkich przechodzących przez gminę. Łączna długość dróg powiatowych na obszarze gminy wynosi 43,6 km, natomiast długość dróg gminnych 18,4 km. Podstawowy układ komunikacyjny uzupełniają wewnętrzne drogi nieutwardzone o długości około 92 km.

Układ podstawowy dróg dla obszaru gminy, tworzą drogi powiatowe:

- 4105E – Rossocha – Przewodowice – Ryłsk Duży – Zuski,
- 4117E – Ossowice – Komorów – Podskarbice Szlacheckie – Kaleń,
- 4118E – Pukinin – Regnów Sadkowice – Mogielnica,
- 4119E – Regnów – Ryłsk,
- 4120E – Biała Rawska (ul. Plantowa) – Pągów – Regnów – Podskarbice Królewskie – Komorów,
- 4121E – Biała Rawska (ul. Plantowa) – Ryłsk Duży,
- 4123E – Cielądz – Ryłsk – Lewin – Sadkowice – Józefów,
- 4306E – Wiechnowice – Cielądz – Regnów – Kazimierzów – Lesiew.

Układ uzupełniający dróg dla obszaru gminy, tworzą drogi gminne:

- 113016E – (Zofianów) gr. gminy Biała Rawska – droga powiatowa Nr 4306E (stacja kolejowa Regnów),
- 113065E – Podskarbice Szlacheckie – Kolonia Komorów,
- 113108E – Pukinin – Kaleń przez Podskarbice Szlacheckie,
- 113151E – Annosław – Kazimierzów,
- 113152E – Regnów – Annosław,
- 113153E – Kaleń – Kazimierzów,
- 113154E – Ryłsk Duży – Kolonia Ryłsk Duży,
- 113155E – Nowy Regnów – Annosław,
- 113156E – Zuski – Lewin,
- 113157E – Kazimierzów – Annosław,
- 113201E – Pilawy od gr. gm. Sadkowice – Kolonia Ryłsk Duży,
- 113489E – Łaszczyn – Ryłsk Mały,

oraz niektóre drogi wewnętrzne obsługujące zabudowę zagrodową we wsiach: Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Kazimierzów, Ryłsk Duży, Wólka Strońska, Ryłsk i Ryłsk Mały.

Drogi charakteryzują się: nawierzchniami bitumicznymi, wyjątkowo żwirowymi, tłuczniowymi, betonowymi (płytowe) lub brukowanymi. Chodniki wybudowano wyłącznie na odcinku zwartych zespołów zabudowy wiejskiej, np. w Regnowie lub Ryłsku.

Transport kolejowy

We wschodniej części gminy w osi północ-południe przebiega magistralna, dwutorowa, zelektryfikowana linia kolejowa nr 4 – Centralna Magistrala Kolejowa, odcinek Grodzisk Mazowiecki – Zawiercie. Dodatkowo w północnej części gminy z zachodu na wschód w rejonie m. Kazimierzów, Annosław i Nowy Regnów przebiega część odcinka zabytkowej wąskotorowej linii kolejowej relacji Rogów – Rawa Mazowiecka – Biała Rawska. Linia ma charakter linii turystycznej i krajoznawczej. Na terenie gminy nie znajduje się żadna stacja kolejowa.

Transport lotniczy

Na obszarze gminy Regnów nie występuje infrastruktura związana z transportem lotniczym.

Transport wodny

Na obszarze gminy Regnów nie występuje infrastruktura związana z transportem wodnym.

4.3. Infrastruktura techniczna

Główne obiekty i sieci infrastruktury technicznej na terenie gminy Regnów wskazano poniżej.

Zaopatrzenie w wodę

Na obszarze gminy Regnów występują trzy piętra wodonośne. Z użytkowego punktu widzenia najważniejsze są tu poziomy wodonośne jurajskie i czwartorzędowe. Eksploatowane są zasoby z tego ostatniego poziomu (najczęściej z głębokości od 10 – 50 m) i ujmowane w studniach wierconych lub kopanych. Wody podziemne mają podstawowe znaczenie jako źródło zaopatrzenia ludności w wodę pitną. Na terenie gminy znajduje się jedno ujęcie, szerzej opisane w pkt. 3.5, zlokalizowane w miejscowości Regnów wraz ze stacją uzdatniania. Pobierana z ujęć woda podlega odżelazianiu i odmanganianiu. Eksploatacją ujęć i sieci wodociągowej zajmuje się CEWOKAN Sp. z o.o. z Łowicza.

Wody podziemne formacji czwartorzędowych i jurajskich narażone są na bezpośrednie oddziaływanie źródeł zanieczyszczeń (dzięki wysypiska śmieci i ścieki odprowadzane do strumieni), które w przypadku braku naturalnej izolacji z gruntów spoistych (glin, iłów) lub gdy ta izolacja ma małą miąższość i nie zabezpiecza w dostatecznym stopniu przed przenikaniem zanieczyszczeń, mogą kontaktować się i skażać głębsze poziomy wodonośne.

W latach 2019-2022 jakość wody z wodociągu Regnów odpowiadała przydatności do spożycia przez ludzi. W roku 2023 badania wody z wodociągu Regnów dwukrotnie ujawniły przekroczenie norm parametru bakteriologicznego i warunkową przydatność wody do spożycia, a także okresowy brak przydatności z powodu pojawienia się w próbkach bakterii *Escherichia coli*.

Na koniec 2022 r. długość sieci wodociągowej w gminie wyniosła 58 km, liczba przyłączy 493, zaś zwodociągowanie według danych Urzędu Gminy 87,7%, co należy uznać za wynik wyraźnie pozytywny. Zaznaczyć należy, że w całym 2022 r. dostarczono do gospodarstw domowych 83 682 m³ wody – o ponad 10 000 m³ mniej niż w roku 2019.

Odprowadzanie ścieków komunalnych

Na terenie gminy Regnów nie istnieje sieć kanalizacji sanitarnej. Niewielki odsetek gospodarstw w gminie korzysta z przydomowych oczyszczalni ścieków, generalnie jednak ścieki pochodzące z zabudowy mieszkaniowej, jak i z obiektów użyteczności publicznej, odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych, w których są czasowo gromadzone, a następnie opróżniane przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na opróżnianie zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych.

Na terenie gminy znajduje się 255 zbiorników bezodpływowych i 168 przydomowych oczyszczalni ścieków (według danych Urzędu Gminy i GUS). W większości przydomowe oczyszczalnie ścieków na terenie gminy były budowane w latach 2010 i 2012 przy udziale środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi – zrealizowano wówczas ponad 160 inwestycji.

Odprowadzanie ścieków deszczowych

Na terenie gminy Regnów brak jest kanałowych systemów odprowadzania wód opadowych. Wody opadowe spływają powierzchniowo do lokalnych cieków, zbiorników i rowów przydrożnych, a następnie do strumieni i rzek. Nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zmian w odprowadzaniu wód opadowych.

Zaopatrzenie w gaz

Gmina Regnów leży w zasięgu terytorialnym działania Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział w Warszawie, Zakład w Łodzi, RDG w Skierniewicach, jednak jest to obszar niezgazyfikowany – brak przyłączy, a tym samym odbiorców gazu ziemnego. Gospodarstwa domowe korzystają z gazu propan-butan, oferowanego przez dystrybutorów gazu płynnego do celów komunalnych w butlach 11 kg. Dystrybucję wspomaga gęsta sieć punktów wymiany butli.

Przez teren gminy w kierunku zachód-wschód przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Gustorzyn (gmina Brześć Kujawski, powiat włocławski, województwo kujawsko-pomorskie) – Wronów (gmina Końskowola, powiat puławski, województwo lubelskie) o średnicy DN1000. Planowana jest częściowa gazyfikacja gminy we współpracy z właściwym operatorem, w oparciu o budowę sieci gazowej średniego ciśnienia od wybranej na etapie projektu szczegółowego stacji redukcyjnej – w Rawie Mazowieckiej lub Cielądzu.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Źródła konwencjonalne:

Przez teren gminy przebiegają dwie linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV „Rawa Mazowiecka-Żurawia” i „Żurawia-Roszkowa Wola”. Na terenie gminy nie występują sieci elektroenergetyczne o napięciu 220 kV i 400 kV. Linie wysokiego napięcia nie mają bezpośredniego powiązania z systemem elektroenergetycznym zasilającym odbiorców gminy Regnów.

Gmina Regnów zasilana jest w energię elektryczną za pośrednictwem magistralnych linii średniego napięcia (15 kV): Żurawia-Annosław, Żurawia-Rylsk i Rawa Mazowiecka-Nowe Miasto, które są wyprowadzone ze stacji 110/15 kV „Żurawia” zlokalizowanej w miejscowości Porady Górne w gminie Biała Rawska oraz ze stacji „Rawa Mazowiecka”. Na terenie gminy Regnów dominuje sieć napowietrzna nieizolowana oraz stacje słupowe. Zaopatrzenie w energię elektryczną oparte jest o następujące urządzenia i sieci:

- główny punkt zasilania „Żurawia” z podstacją trakcyjną w gminie Biała Rawska i podstację z podstacją trakcyjną i rozdzielnią 110 kV „Rylsk” w gminie Cielądz,
- linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN 110kV, dostarczające energię do ww. stacji i podstacji,
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV,
- około 35 stacji transformatorowych, które pokrywają obszary zabudowy dosyć jednolicie, z nieco większym zagęszczeniem urządzeń w Regnowie.

Aktualnie urządzenia i sieci posiadają rezerwę możliwości dostarczenia energii odbiorcom.

Odnawialne źródła energii:

Na terenie gminy wykorzystywane są również źródła energii odnawialnej (OZE). Należą do nich nieliczne instalacje fotowoltaiczne – ok. 15 według zdjęć satelitarnych i lotniczych z Geoportalu Krajowego, w tym 6 niezwiązanych bezpośrednio z budynkami. panele fotowoltaiczne zainstalowane są na budynkach użyteczności publicznej – kompleksie budynków Szkoły Podstawowej i Urzędu Gminy w Regnowie.

Na terenie gminy Regnów zlokalizowane są 3 elektrownie wiatrowe:

Tabela 11. Elektrownie wiatrowe w gminie Regnów

L.p.	Obręb geodezyjny	Nr działki ewidencyjnej	Moc elektrowni	Wysokość cał. elektrowni
1	Regnów	484, 485	2 MW	140 m
2	Regnów	503	2 MW	140 m
3	Regnów	503	2 MW	140 m

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy, lipiec 2025 r.

Zaopatrzenie w energię ciepłą

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 438) Główny Urząd Nadzoru Budowlanego prowadzi ewidencję źródeł ciepła i spalania paliw (centralna ewidencja emisyjności budynków – CEEB). Zgłoszenie do niej wykorzystywanego źródła ciepła spoczywa na mieszkańcach. Na terenie gminy Regnów stan wypełnienia bazy wynosi ok. 81%.

Zaopatrzenie w ciepło opiera się na indywidualnych kotłowniach i paleniskach piecowych działających głównie w oparciu o paliwo stałe. Głównym paliwem wykorzystywanym przez mieszkańców gminy do ogrzewania jest węgiel i drewno oraz inna biomasa, sporadycznie wykorzystywany jest ponadto olej opałowy. Budynki użyteczności publicznej ogrzewane są głównie za pomocą kotłów olejowych (Szkoła Podstawowa, Biblioteka Publiczna i Ośrodek Zdrowia w Regnowie), kotła gazowego (Dom Kultury w Rylsku), energii elektrycznej (Świetlica Środowiskowa w Rylsku Dużym) oraz energii elektrycznej i pieca na paliwa stałe (Świetlica Środowiskowa w Annosławiu). Własną kotłownię posiada zakład przetwórstwa owoców w Annosławiu.

Na terenie gminy nie występują biogazownie, dotychczas brak podłączenia przez stację redukcyjną, np. z nowopowstałego odcinka gazociągu wysokiego ciśnienia Gustorzyn-Wronów DN 1000, które umożliwiłoby re-

alizację programu gazyfikacji gminy. Występują z kolei pojedyncze instalacje solarne i pompy ciepła umiejscowione w budynkach prywatnych. Instalacje takie występują również w budynkach użyteczności publicznej – w budynku Ośrodka Zdrowia w Regnowie zamontowana została pompa ciepła.

Zaopatrzenie w sieć teletechniczną

Na terenie gminy brak sieci informatycznych kablowych. Gmina posiada dogodne warunki rozwoju sieci z uwagi na:

- przebieg sieci telekomunikacji międzymiastowej, ze stacją łączności w Rawie Mazowieckiej,
- rozwiniętą sieć kablowa opartą o centralę telefoniczną Rawie Mazowieckiej i węzeł w Regnowie, wraz z przyłączami do poszczególnych abonentów,
- stosunkowo gęstą sieć telefoniczną w obszarach zurbanizowanych.

Na terenie gminy działa 1 stacja bazowa telefonii komórkowej w Nowym Regnowie (Orange, T-Mobile, Play).

Gospodarka odpadami

Odbiór zorganizowany odpadów komunalnych odbywa się systemem mieszanym tj. z pojemników i kontenerów. Prowadzona jest również selektywna zbiórka odpadów szkła i tworzyw sztucznych. Odbiór odpadów odbywa się poprzez firmy uprawnione do takiej działalności. Podmiot odbierający odpady komunalne oraz zbierający zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny pochodzący z gospodarstw domowych od właścicieli nieruchomości z terenu Gminy Regnów to firma „BUDMAX” Grzegorz Budek, Komorów 45 c (dane na 2025 r.). Na obszarze gminy nie znajduje się żadne komunalne składowisko odpadów. Najbliżej położone składowisko odpadów położone jest w gminie Rawa Mazowiecka, we wsi Pukinin (miejskie składowisko odpadów). Na terenie ww. Zakładu ZGO Pukinin, Pukinin 140 w Rawie Mazowieckiej działa również Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych dla gminy Regnów. Nie stwierdzono w gminie dzikich wysypisk śmieci.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Dla województwa łódzkiego obowiązuje „Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego” zatwierdzony Uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r., w którym określono występujące krajobrazy i ustalono lokalizację krajobrazów priorytetowych.

Na terenie gminy Regnów zidentyfikowano:

- 2 typy krajobrazu (spośród 14 zidentyfikowanych w województwie):
 - leśne (oznaczone symbolem 3),
 - wiejskie (oznaczone symbolem 6),
- 5 podtypów krajobrazu (spośród 37 zidentyfikowanych w ramach ww. typów krajobrazu):
 - krajobraz leśny – z przewagą siedlisk borowych (oznaczony symbolem 3a),
 - krajobraz leśny – z przewagą siedlisk lasowych (oznaczony symbolem 3b),
 - krajobraz wiejski – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (oznaczony symbolem 6c),
 - krajobraz wiejski – z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji (oznaczony symbolem 6f),

- krajobraz wiejski – z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim (oznaczony symbolem 6g),
- 6 odrębnych krajobrazów w ramach ww. podtypów.

Wykaz ww. krajobrazów wraz z wyszczególnionymi typami rzeźby terenu oraz kodem krajobrazu zawiera **załącznik nr 3** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Dla żadnego z wyszczególnionych w gminie Regnów krajobrazów nie sformułowano wniosków i rekomendacji w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazu. W ww. audycie na terenie gminy nie zidentyfikowano żadnego krajobrazu priorytetowego.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska

Przy formułowaniu ustaleń niniejszego planu ogólnego – rodzaju i delimitacji poszczególnych stref planistycznych uwzględnia się uwarunkowania z zakresu ochrony środowiska pod kątem utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Zgodnie z powyższym uwzględnia się wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym gminy Regnów wytyczne.

Za podstawowe cele ochrony środowiska na terenie gminy Regnów uznano:

- ochronę obszarów węzłowych i wysp ekologicznych – zespołów leśnych,
- ochronę korytarzy ekologicznych o znaczeniu krajowym oraz lokalnym wraz z dolinami pobocznymi,
- ochronę lasów, poprzez obowiązek prowadzenia zadań zachowawczych i pielęgnacyjnych, zakaz melioracji oraz zakaz zabudowy,
- wyznaczenie terenów przeznaczonych do dolesień, obejmujących nieużytki i grunty rolne słabo przydatne do produkcji rolnej,
- ochronę pozostałych terenów zieleni, w tym zieleni towarzyszącej obszarom zruralizowanym (parki, cmentarze),
- ochronę terenów otwartych, w skład których wchodzi grunty rolne, które powinny być objęte zakazem zabudowy, w szczególności w sąsiedztwie Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (woj. łódzkie),
- respektowanie zasad ochrony pomników przyrody,
- zrównoważone wykorzystanie surowców, materiałów i wody,
- poprawę jakości i ochronę wód powierzchniowych i podziemnych,
- poprawę i utrzymanie jakości powietrza,
- ochronę przed hałasem,
- ochronę powierzchni ziemi i gleb,
- wykorzystywanie alternatywnych źródeł pozyskiwania energii,

- propagowanie różnych form działań proekologicznych, takich jak m. in.: segregacja odpadów, dzięki czemu pozyskać można szereg cennych surowców wtórnych zmniejszając jednocześnie ilości składowanych odpadów.

W celu realizacji powyższego w dokumentach planistycznych należy formułować szczegółowe ustalenia dotyczące polityki przestrzennej gminy w zakresie ochrony i kształtowania poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego. W szczególności dotyczy to uwzględnienia w zagospodarowywaniu poszczególnych terenów:

- obiektów i obszarów objętych ochroną w myśl Ustawy o ochronie przyrody,
- terenów eksploatacji złóż kopalin,
- obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż,
- dolin rzek i cieków, w szczególności rzeki Rylki oraz ważniejszych dopływów, które stanowią korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym,
- kompleksów terenów leśnych o wartościach przyrodniczych i walorach ekologicznych, wartościowy dla rolnictwa gleb – III klasy bonitacyjnej.

Opisane w niniejszym opracowaniu uwarunkowania ekofizjograficzne pozwalają na sformułowanie następujących wytycznych, które winny być respektowane w opracowaniach z zakresu planowania przestrzennego.

Obejmują one:

- szczególną ochronę dolin rzeki Rylki i Dopływu z Regnowa, będącymi głównymi lokalnymi korytarzami ekologicznymi gminy; w ich obrębie należy wprowadzić zakaz zabudowy, należy ograniczyć wszelkie zmiany w ukształtowaniu terenu (np. regulacje koryta rzeki), które mogą doprowadzić do niszczenia naturalnego kształtu doliny,
- w miarę możliwości wykluczenie z zabudowy terenów pozostałych obniżen dolinnych, w tym Dopływu z Lewina i Dopływu z Kalenia,
- udrożnienie ciągów dolinnych,
- wzdłuż wszystkich dolin należy tworzyć ciągi zieleni w celu kształtowania korytarzy wentylacyjnych gminy oraz zachowania przestrzennej ciągłości obszarów aktywnych biologicznie umożliwiając swobodną migrację flory i fauny,
- ochronę ekosystemów łąkowych i bagiennych przed przekształceniami (melioracjami),
- ochronę przed zmianą użytkowania gleb najwyższych klas bonitacyjnych (III klasy) i gleb organicznych oraz – w miarę możliwości – gleb klasy IV w rozległych kompleksach rolniczych i sadowniczych, zgodnie z wytycznymi Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ograniczenie przeznaczania zmeliorowanych użytków rolnych na inne cele niż rolnicze (poniesione nakłady przez Skarb Państwa na wykonanie urządzeń melioracyjnych nie będą przynosiły zakładanych efektów),

- ochronę wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami wynikającymi z nadmiernej chemizacji rolnictwa i intensywną gospodarką rolną, w szczególności zaś uprawą trwałą,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach leśnych za wyjątkiem związanych z gospodarką leśną i ekstensywną funkcją turystyczno-rekreacyjną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- powiązanie ze sobą w przyrodnicze ciągi wszystkich rozproszonych elementów zieleni,
- wprowadzenie dla terenów przeznaczonych pod zabudowę danych parametrycznych dotyczących dopuszczalnej powierzchni i intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej,
- poprawę stanu czystości wód powierzchniowych (m. in. poprzez budowę systemu kanalizacji oraz gminnej oczyszczalni ścieków),
- ochronę zasobów ujęcia wód podziemnych przed skażeniem poprzez likwidację wszelkich źródeł zanieczyszczeń i implementację przepisów odrębnych dotyczących stref ochronnych ww. ujęcia,
- zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza poprzez likwidację uciążliwych niskich emitorów pyłów i gazów oraz rozpowszechnianie zastosowania zamiennych paliw ekologicznych,
- wprowadzenie zapisu o konieczności dostosowania poziomu hałasu do dopuszczalnych poziomów dla terenów o poszczególnych rodzajach zagospodarowania (zgodnie z obowiązującymi przepisami),
- rekultywację terenów poeksploatacyjnych,
- ograniczanie lokalizacji inwestycji przyczyniających się do istotnych zmian w środowisku, w tym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, poza miejscami do tego predystynowanymi,
- w odniesieniu do infrastruktury technicznej należy:
 - w zakresie gospodarki wodno-ściekowej – w strefach zabudowy zwartej poprowadzić kanalizację, w zabudowie rozproszonej wprowadzić indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków,
 - preferować bezpieczne ekologicznie nośniki energii cieplnej, wdrażając je w systemach grzewczych lokalnych, małych kotłowniach, szczególnie w strefach o ograniczonym przewietrzaniu.

Lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie istniejących linii sieci infrastruktury technicznej (np. wodociągi, linie energetyczne) wymaga zachowania określonych odrębnymi przepisami odległości. Podobnie dotyczy to również lokalizacji zabudowy usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie dróg w odniesieniu do ich klasyfikacji technicznej.

W zagospodarowaniu poszczególnych terenów należy również uwzględnić zasięg stref ochronnych od istniejących cmentarzy, ujęcia wody oraz uzbrojenia i sieci oraz stref ograniczonego użytkowania od obszarów kolejowych i turbin wiatrowych.

Oprócz ustaleń zapewniających ochronę środowiska przyrodniczego w opracowaniach z zakresu planowania przestrzennego należy uwzględniać uwarunkowania z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym

w szczególności: obiekty objęte formami ochrony na mocy obowiązujących przepisów: obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków, w tym stanowiska archeologiczne.

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Regnów zostało oszacowane na podstawie wymagań zawartych w § 2 ust. 2 Rozporządzenia z 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów – Rozporządzenia z 2023 r., zgodnie z wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy powiększona o 5% – M_{20}

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (Prognoza ludności gmin na lata 2023 – 2060) prognozowana liczba mieszkańców w gminie Regnów w 2044 r. tj. za 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, wyniesie 1164 mieszkańców, a powiększona o 5% wyniesie:

$$M_{20} = 1164 \times 1,05 = 1222,2 \sim 1\,222 \text{ osób}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie - PUM_0

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Regnów w 2024 r. wyniosła 55 854 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca - P_{20}

Wskaźnik P_{20} określający prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono według poniższego wzoru:

$$P_{20} = 3 \times P_0 - 2 \times P_{-10}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi.

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych, Głównego Urzędu Statystycznego (2024 r.) przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Regnów wynosi $33,0 \frac{\text{m}^2}{\text{osobę}}$,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych, Głównego Urzędu Statystycznego (2024 r.) przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Regnów, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, wynosi $27,0 \frac{\text{m}^2}{\text{osobę}}$ (2014 r.).

Zgodnie z powyższym prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Regnów na jednego mieszkańca wynosi:

$$P_{20} = 3 \times 33,0 - 2 \times 27,0 = 99,0 - 54,0 = 45,0 \frac{\text{m}^2}{\text{osobę}}$$

Zgodnie z powyższym zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\text{ZAP} = 1\,222 \text{ os.} - \frac{55\,854 \text{ m}^2}{45,0 \frac{\text{m}^2}{\text{osobę}}} = 1\,222 \text{ os.} - 1241,2 \text{ os.} = -19,2 \text{ os.} \sim -19 \text{ osób}$$

W powyższych obliczeniach, zgodnie z § 3 ust. 4 Rozporządzenia z 2023 r., przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną, czyli z 2024 roku. Dla tych danych obliczone wg wzoru zapotrzebowanie przyjęło wartość ujemną, wynosząc -19 osób. W celu wskazania końcowej wartości zapotrzebowania na nową zabudowę należy uwzględnić pozostałą treść § 3 Rozporządzenia z 2023 r.

Ponieważ w gminie Regnów, zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez GUS za 2024 r. liczba mieszkańców wynosi 1 694 osoby tj. mniej niż 2000 osób, a zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia z 2023 r. wynosi mniej niż 300 mieszkańców to zachodzi przypadek opisany w § 3 ust. 9 pkt 3 Rozporządzenia z 2023 r., zgodnie z którym dopuszcza się przyjęcie wartości 300.

Tym samym przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi **300** osób.

III. PODSTAWY DO WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające funkcji mieszkaniowej

Na terenie gminy Regnów obowiązuje XX miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, XX zmian planów miejscowych oraz XX zmian tekstowych, których wykaz sporządzono poniżej:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk i Ryłsk Duży. Gmina Regnów, zatwierdzony Uchwałą **Nr XIV/56/96** Rady Gminy w Regnowie z dnia 18 lipca 1996 r., opublikowany w Dz. U. Woj. Skierniewickiego nr 23, poz. 161 z dnia 21 października 1996 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kazimierzów i Podskarbice Królewskie oraz fragmentów wsi: Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Ryłsk, i Ryłsk Mały gmina Regnów, zatwierdzony Uchwałą **Nr XXIV/121/97** Rady Gminy w Regnowie z dnia 30 grudnia 1997 r., opublikowany w Dz. U. Woj. Skierniewickiego nr 4, poz. 35 z dnia 09 marca 1998 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmenty wsi Regnów Gmina Regnów, zatwierdzona Uchwałą **Nr X/51/99** Rady Gminy w Regnowie z dnia 14 października 1999 r. (dotycząca zmian planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XIV/56/96** Rady Gminy w Regnowie z dnia 18 lipca 1996 r.), opublikowana w Dz. U. Woj. Łódzkiego nr 142, poz. 1538 z dnia 6 grudnia 1999 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kazimierzów i Podskarbice Królewskie oraz fragmentów wsi Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Ryłsk i Ryłsk Mały Gmina Regnów, zatwierdzona Uchwałą **Nr XXV/116/2001** Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 1999 r. (dotycząca zmian planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XXIV/121/97** Rady Gminy w Regnowie z dnia 30 grudnia 1997 r.), opublikowana w Dz. U. Woj. Łódzkiego nr 43, poz. 1120 z dnia 22 lutego 2002 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sowidół i Wólka Strońska oraz fragmentów wsi: Annosław, Regnów, Ryłsk, Ryłsk Duży i Sławków Gmina Regnów, zatwierdzony Uchwałą **Nr XXV/117/2001** Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r., opublikowany w Dz. U. Woj. Łódzkiego nr 43, poz. 1121 z dnia 22 lutego 2002 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kazimierzów i Podskarbice Królewskie oraz fragmentów wsi Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Ryłsk i Ryłsk Mały gmina Regnów na fragmencie wsi Annosław, zatwierdzona Uchwałą **Nr XXXI/167/06** Rady Gminy Regnów z dnia 24 sierpnia 2006 r. (dotycząca zmian planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XXIV/121/97** Rady Gminy w Regnowie z dnia 30 grudnia 1997 r.), opublikowana w Dz. U. Woj. Łódzkiego nr 360, poz. 2782 z dnia 25 października 2006 r.,
- Zmiana (tekstowa) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Regnów, zatwierdzona Uchwałą **Nr XXXIII/173/06** Rady Gminy Regnów z dnia 26 października 2006 r. (dotycząca zmian tekstowych: planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XIV/56/96** Rady Gminy w Regnowie z dnia 18 lipca 1996 r. i jego zmiany zatwierdzonej Uchwałą **Nr X/51/99** Rady Gminy w Regnowie

z dnia 14 października 1999 r., planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XXIV/121/97** Rady Gminy w Regnowie z dnia 30 grudnia 1997 r. oraz planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XXV/117/2001** Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r.), opublikowana w Dz. U. Woj. Łódzkiego nr 419 poz. 6600,

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk i Ryłsk Duży, gmina Regnów, na fragmencie wsi Regnów, zatwierdzona Uchwałą **Nr III/50/07** Rady Gminy Regnów z dnia 27 września 2007 r. (dotycząca zmian planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XIV/56/96** Rady Gminy w Regnowie z dnia 18 lipca 1996 r. wraz z jego zmianą zatwierdzoną Uchwałą **Nr X/51/99** Rady Gminy w Regnowie z dnia 14 października 1999 r.), opublikowana w Dz. U. Woj. Łódzkiego nr 336, poz. 3023 z dnia 30 października 2007 r.,
- Zmiana (tekstowa) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Regnów, zatwierdzona Uchwałą **Nr XXX/148/10** Rady Gminy Regnów z dnia 21 stycznia 2010 r. (dotycząca zmian tekstowych: planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XIV/56/96** Rady Gminy w Regnowie z dnia 18 lipca 1996 r. i jego zmiany zatwierdzonej Uchwałą **Nr X/51/99** Rady Gminy w Regnowie z dnia 14 października 1999 r., planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XXIV/121/97** Rady Gminy w Regnowie z dnia 30 grudnia 1997 r. oraz planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XXV/117/2001** Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r.), opublikowana w Dz. U. Woj. Łódzkiego nr 80, poz. 645 z dnia 22 marca 2010 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, fragment obszaru wsi Regnów, zatwierdzony Uchwałą **Nr VIII/51/11** Rady Gminy Regnów z dnia 15 września 2011 r., opublikowany w Dz. U. Woj. Łódzkiego nr 311, poz. 3140 z dnia 20 października 2011 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, fragmenty obszarów wsi: Regnów, Nowy Regnów, Kazimierzów, Podskarbice Królewskie i Ryłsk, zatwierdzony Uchwałą **Nr XII/79/12** Rady Gminy Regnów z dnia 29 marca 2012 r., opublikowany w Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 14 maja 2012 r., poz. 1471,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, fragmenty obszarów wsi: Regnów, Kazimierzów, Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Nowy Regnów i Sowidół, zatwierdzony Uchwałą **Nr XVII/103/2012** Rady Gminy Regnów z dnia 30 sierpnia 2012 r., opublikowany w Dz. U. Woj. Łódzkiego poz. 3343 z dnia 24 października 2012 r.,
- Zmiana (tekstowa) niektórych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Regnów, zatwierdzona Uchwałą **Nr XXXIV/204/2014** Rady Gminy Regnów z dnia 25 września 2010 r. (dotycząca zmian tekstowych: planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XIV/56/96** Rady Gminy w Regnowie z dnia 18 lipca 1996 r. i jego zmiany zatwierdzonej Uchwałą **Nr X/51/99** Rady Gminy w Regnowie z dnia 14 października 1999 r., planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XXIV/121/97** Rady Gminy w Regnowie z dnia 30 grudnia 1997 r. oraz planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XXV/117/2001** Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r.), opublikowana w Dz. U. Woj. Łódzkiego nr 80, poz. 645 z dnia 22 marca 2010 r.,

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, fragmenty obszarów wsi: Annosław, Kazimierzów, Podskarbice Królewskie, Podskarbice Szlacheckie, Regnów i Sowidół, zatwierdzony Uchwałą **Nr VI/33/2015** Rady Gminy Regnów z dnia 22 kwietnia 2015 r., opublikowany w Dz. U. Woj. Łódzkiego poz. 2597 z dnia 29 czerwca 2015 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, fragment wsi Regnów, zatwierdzony Uchwałą **Nr XVII/103/2016** Rady Gminy Regnów z dnia 25 sierpnia 2016 r., opublikowany w Dz. U. Woj. Łódzkiego poz. 3919 z dnia 15 września 2016 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów na fragmencie obrębu Sowidół, zatwierdzona Uchwałą **Nr XII/72/19** Rady Gminy Regnów z dnia 30 grudnia 2019 r. (dotycząca zmian planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XXV/117/2001** Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r.), opublikowana w Dz. U. Woj. Łódzkiego poz. 798 z dnia 5 lutego 2019 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, na fragmencie obrębu Podskarbice Szlacheckie, zatwierdzony Uchwałą **Nr XXXIV/211/22** Rady Gminy Regnów z dnia 19 sierpnia 2022 r., opublikowany w Dz. U. Woj. Łódzkiego poz. 5119 z dnia 22 września 2022 r.,
- Zmiana (tekstowa) uchwały Nr XXV/116/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kazimierzów i Podskarbice Królewskie oraz fragmentów wsi Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Ryłsk i Ryłsk Mały Gmina Regnów, zatwierdzona Uchwałą **Nr XI/54/25** Rady Gminy Regnów z dnia 30 kwietnia 2025 r. (dotycząca zmian tekstowych Uchwały **Nr XXV/116/2001** Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r., zmieniającej plan zatwierdzony Uchwałą **Nr XXIV/121/97** Rady Gminy w Regnowie z dnia 30 grudnia 1997 r.), opublikowana w Dz. U. Woj. Łódzkiego poz. 6602 z dnia 17 czerwca 2025 r.,
- Zmiana (tekstowa) uchwały Nr XXV/117/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sowidół i Wólka Strońska oraz fragmentów wsi: Annosław, Regnów, Ryłsk Duży i Sławków Gmina Regnów, zatwierdzona Uchwałą **Nr XI/55/25** Rady Gminy Regnów z dnia 30 kwietnia 2025 r. (dotycząca zmian tekstowych planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XXV/117/2001** Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r.), opublikowana w Dz. U. Woj. Łódzkiego poz. 6600 z dnia 17 czerwca 2025 r.,
- Zmiana (tekstowa) uchwały Nr XXIV/121/97 Rady Gminy w Regnowie z 30 grudnia 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kazimierzów i Podskarbice Królewskie oraz fragmentów wsi: Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Ryłsk i Ryłsk Mały gmina Regnów, zatwierdzona Uchwałą **Nr XI/56/25** Rady Gminy Regnów z dnia 30 kwietnia 2025 r. (dotycząca zmian tekstowych planu zatwierdzonego Uchwałą **Nr XXIV/121/97** Rady Gminy w Regnowie z dnia 30 grudnia 1997 r.), opublikowana w Dz. U. Woj. Łódzkiego poz. 6601 z dnia 17 czerwca 2025 r.

Dla ww. planów poniżej wskazano przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wraz z powierzchnią terenów, na których ustalono takie przeznaczenie.

Tabela 12. Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowej w miejscowych planach

L.p.	Uchwała w sprawie zatwierdzenia planu	Powierzchnia obszaru objętego planem [ha]	Powierzchnia terenów z przeznaczeniem umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej [ha]				
			MN	MN-U	RZM	RZM-U	RZM*
1.	Nr XIV/56/96	259,51	-	6,73	18,78	79,61	-
2.	Nr XXIV/121/97	1448,52	-	-	5,02	63,13	472,65
3.	Nr X/51/99	6,48	-	4,34	-	0,28	-
4.	Nr XXV/116/2001	502,07	0,14	-	-	7,49	264,03
5.	Nr XXV/117/2001	468,06	-	3,73	7,89	50,36	249,87
6.	Nr XXXI/167/06	1,25	-	-	-	-	-
7.	Nr XXXIII/173/06	Zmiana tekstowa					
8.	Nr III/50/07	21,71	6,63	-	-	-	-
9.	Nr XXX/148/10	Zmiana tekstowa					
10.	Nr VIII/51/11	1,69	-	1,45	-	-	-
11.	Nr XII/79/12	458,89	0,49	-	2,46	14,35	16,71
12.	Nr XVII/103/2012	195,36	12,38	17,86	5,45	35,08	-
13.	Nr XXXIV/204/2014	Zmiana tekstowa					
14.	Nr VI/33/2015	27,52	-	1,86	1,52	8,09	7,65
15.	Nr XVII/103/2016	0,64	-	-	-	-	-
16.	Nr XII/72/19	18,83	-	-	-	-	18,99
17.	Nr XXXIV/211/22	0,83	-	-	0,83	-	-
18.	Nr XI/54/25	Zmiana tekstowa					
19.	Nr XI/55/25	Zmiana tekstowa					
20.	XI/56/25	Zmiana tekstowa					

	SUMA:	2462,20	19,64	35,97	41,95	258,38	1029,90
--	--------------	----------------	-------	-------	-------	--------	---------

Źródło: opracowanie własne.

W obowiązujących planach miejscowych wyznaczono zatem łącznie 1384,63 hektarów terenów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową, w tym 867,68 ha to tereny dopuszczające zabudowę zagrodową wyłącznie na gruntach rolnych. W przeliczeniu na mieszkańca w gminie Regnów, wg danych za 2024 rok, na 1 osobę przypada zatem 0,82 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową. Przy utrzymaniu dotychczasowej polityki przestrzennej w 2044 r., wg szacunków ludnościowych Głównego Urzędu Statystycznego, na 1 mieszkańca gminy będzie przypadało 1,19 hektara terenów wyznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową.

Łączna powierzchnia obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie Regnów wynosi 2462,20 ha, co oznacza pokrycie planistyczne na poziomie ponad 53%. Zasięgi ww. obowiązujących planów i ustalone w nich przeznaczenie terenów, w tym dla zabudowy mieszkaniowej, przedstawia **rys. 3** stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

2. Obszary uzupełniania zabudowy (OUZ)

Przyczyny wyznaczenia OUZ

Ze względu na niepełne pokrycie terenu gminy Regnów obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na terenach nieobjętych ww. planami w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Sposób wyznaczenia OUZ

Obszar uzupełniania zabudowy wyznaczono w oparciu o Rozporządzenie z 2024 r. w części z wykorzystaniem wtyczki APP2 w programie QGIS (wersja 3.34.15), która została udostępniona przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Departamentu Planowania Przestrzennego.

W celu wyznaczania granic OUZ wykonano następujące czynności:

Etap I (§1 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia z 2024 r.):

- określa się budynki o następujących rodzajach według Klasyfikacji Środków Trwałych:
 - budynki przemysłowe o symbolu 101,
 - budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 - budynki biurowe o symbolu 105,
 - budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 - budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 - pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 - budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o ww. rodzajach budynków pozyskano z następujących baz danych:

- ewidencji gruntów i budynków (EGIB), pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego

i kartograficznego, licencja nr GG.II.6642.1.133.2025_1013_P z dnia 27.05.2025 r. wydana przez Starostę Rawskiego,

- obiektów topograficznych w skali 1:500 (BDOT500), pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, licencja nr GG.II.6642.1.153.2025_1013_P z dnia 23.06.2025 r. wydana przez Starostę Rawskiego
- obiektów topograficznych w skali 1:10 000 (BDOT10k), pobranej w dniu 28.05.2025 r.

Lokalizację ww. budynków przedstawia **rys. 4a** stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Kolejne opisane poniżej etapy od **II** do **V** zostały wykonane przy pomocy wtyczki APP 2.

Etap II (§1 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia z 2024 r.):

- sprawdzono, które z budynków, określonych w etapie I, tworzą zgrupowania nie mniej niż 5 budynków (spośród oznaczonych na **rys. 4a**), w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajdują się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu oraz wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w tych zgrupowaniach.

Etap III (§1 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia z 2024 r.):

- do obszarów wyznaczonych w etapie II włączono obszary (enklawy) o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5 000 m², ograniczone z każdej strony krzywą wyznaczoną w etapie II;

Etap IV (§1 ust.1 pkt 4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- wewnątrz obszarów, powstałych w wyniku czynności wykonanych w etapach II i III wyznaczono krzywą (bufor ujemny) w odległości 40 m od ich granic, wraz z uwzględnieniem obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi;

Etap V (§1 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia z 2024 r.):

- od obszarów stanowiących wynik etapu III, odjęto bufor ujemny wyznaczony w etapie IV.

Końcowy wynik ww. etapów, tj. minimalny OUZ, przedstawia **rys. 4b** stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia.

Następnie wykonano **etap VI** obejmujący:

Etap VIa (§1 ust. 4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- obszary wyznaczone w etapie V ograniczono, uwzględniając lokalne uwarunkowania (nawiązanie do granic działek i istniejącego zagospodarowania) oraz politykę przestrzenną gminy (wyłączono obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego).

Etap VIb (§1 ust. 5 Rozporządzenia z 2024 r.):

- obszary wyznaczone w etapie VIa rozszerzono, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy, co przedstawiają **rys. 4c** i **rys. 4d** stanowiące załączniki do niniejszego uzasadnienia planu

ogólnego. Na rysunkach oznaczono tereny, o które rozszerzono minimalny OUZ (etap V - rdzeń) (dodatkowo wyróżniony kolorem na **rys. 4c**), zgodnie z zasadą, że granice OUZ (etap VI) mogą zostać maksymalnie rozszerzone o obszar o łącznej powierzchni obliczony wg wzoru:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu V), w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu III),

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu V),

oraz zgodnie z zasadą, że na użytkach rolnych I-III klasy poza granicami administracyjnymi miast, rozszerzenie jest możliwe wyłącznie na obszarach, powstałych w wyniku wykonania etapu III (ust. 1 pkt 1-3), położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Powierzchnie OUZ wyznaczone wg ww. zasad w podziale na poszczególne obręby ewidencyjne wskazano poniżej.

Tabela 13. Powierzchnia OUZ w planie ogólnym

Obręb ewidencyjny	Powierzchnie obszarów [ha]					
	1	2	3	4	5	6
	Etap III - obszary z buforem 50m i włączonymi enklawami poniżej 5000 m ²	Etap V - obszary po odjęciu buforu 40m	Powierzchnia maks. dopuszczalnego rozszerzenia OUZ (25% x poz. (1-2))	Maksymalna dopuszczalna wartość OUZ (poz. 2+3)	Faktyczna wartość OUZ wg planu ogólnego (wg Etapu VI)	Porównanie poz. 4-5
Annosław	5,2823	0,5045	1,1944	1,6990	2,0520	-0,3530
Kazimierzów	brak wyznaczonego OUZ – obręb objęty jest planami miejscowymi					
Nowy Regnów	4,6629	0,6482	1,0037	1,6519	0,3308	1,3210
Podskarbice Królewskie	brak wyznaczonego OUZ – obręb objęty jest planami miejscowymi					
Podskarbice	brak wyznaczonego OUZ – obręb objęty jest planami miejscowymi					

Szlacheckie						
Regnów	0,2365	0,0638	0,0432	0,1070	-	0,1070
Rylsk	brak wyznaczonego OUZ – obręb objęty jest planami miejscowymi					
Rylsk Duży	13,9173	2,3762	2,8853	5,2614	5,3758	-0,1144
Rylsk Mały	5,0460	1,0281	1,0045	2,0326	2,0630	-0,0304
Sławków	4,5690	1,3742	0,7987	2,1729	2,1574	0,0155
Sowidół	brak wyznaczonego OUZ – obręb objęty jest planami miejscowymi					
Wólka Strońska	brak wyznaczonego OUZ – obręb objęty jest planami miejscowymi					
Suma:	33,7417	5,9949	6,9367	12,9316	11,9790	0,9456

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z powyższym dla OUZ wyznaczonych w planie ogólnym:

- łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia z 2024 r. (wskazana w etapie III): **$P_b = 33,74$ ha,**
- łączna powierzchnia obszarów w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez ograniczeń terenowych i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia z 2024 r. (wskazana w etapie V): **$P_u = 5,99$ ha,**
- dopuszczalne rozszerzenie granic OUZ (**P_p**) wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami **P_b** i **P_u** , tj.:

$$P_p = 25\% \times (33,74 \text{ ha} - 5,99 \text{ ha}) = 6,94 \text{ ha}$$

Zgodnie z **rys. 4d** łączna powierzchnia OUZ wyznaczona w planie ogólnym wynosi **11,979 ha**, co nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia:

$$OUZ = 11,979 \text{ ha} < P_u + P_p = 5,99 \text{ ha} + 6,94 \text{ ha} = 12,93 \text{ ha}$$

3. Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 1, 2 Rozporządzenia z 2023 r. do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, zgodnie z którym wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności wyodrębniono tereny niezabudowane – luki w terenach, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz w OUZ, a następnie oszacowano ich chłonność.

3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – luki w zabudowie i ich chłonność

Dla wyznaczenia luk – terenów niezabudowanych w obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – analizą objęto tereny przeznaczone w tych planach dla funkcji mieszkaniowej występującej w gminie tj.:

- tereny zabudowy jednorodzinnej – MN,
- tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami – MN-U,
- tereny zabudowy zagrodowej – RZM,
- tereny zabudowy zagrodowej z usługami – RZM-U,
- tereny dopuszczające ekstensywną zabudowę zagrodową na użytkach rolnych – RZM*,

które przedstawia m.in. **rys. nr 3**.

W ramach tych terenów w wyniku analizy istniejącej zabudowy (ustalonej na podstawie ewidencji gruntów i budynków – EGIB oraz baz danych obiektów topograficznych: BDOT10K i BDOT500) przedstawionej na **rys. nr 1** oraz ortofotomapy określono luki, które przedstawia **rys. nr 5**.

Dla oszacowania chłonności w tak określonych lukach przyjęto poniższe założenia:

- dla terenów MN, MN-U, RZM i RZM-U:

liczba działek x liczba osób na mieszkanie (gospodarstwo) wg GUS¹ = liczba osób (chłonność luk)

Liczbę działek w ww. rodzajach terenów mieszkaniowych oszacowano na podstawie specyfiki przestrzennej tych terenów i istniejącego zagospodarowania:

- dla terenów MN i MN-U: wg istniejącej lub proponowanej w planach miejscowych parcelacji na działki budowlane lub w przypadku braku powyższych, dla pasów zabudowy przyulicznej – wg możliwej parcelacji na działki o szerokości frontu nie mniejszej niż 20 m i powierzchni powyżej 1000 m², chyba że zapisy planu miejscowego wskazują inaczej,
- dla terenów RZM i RZM-U: wg istniejącej lub proponowanej w planach miejscowych parcelacji na działki budowlane lub w przypadku braku powyższych, dla mających formę pasów zabudowy przyulicznej lub dla działek w formie smug o szerokich frontach – wg możliwej parcelacji na działki o szerokości frontu nie mniejszej niż 25 m i powierzchni powyżej 1500 m², chyba że zapisy planu miejscowego wskazują inaczej lub dopuszczają zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyznaczaną w sposób opisany powyżej,
- dla terenów RZM* metodą interpolacji z analogicznymi obszarami o wykształconej strukturze przestrzennej oszacowano liczbę działek oraz chłonność w poniższy sposób:

Powierzchnia całkowita terenów z dopuszczeniem ekstensywnej zabudowy zagrodowej w planach miejscowych [ha]

↓ -pomniejszona o powierzchnię istniejących lasów na powyższych terenach

Powierzchnia terenów możliwych do zagospodarowania w postaci zabudowy zagrodowej [ha]

↓ x wskaźnik średniej liczby (n) budynków o funkcji mieszkaniowej na terenach rolnych [n/ha]

Potencjalna liczba budynków o funkcji mieszkaniowej [n]

¹ Przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie wg GUS (2024 r.) wynoszący 2,78.

↓ x wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie wg GUS (2024 r.) [os./n]

= liczba osób (chłonność luk)

W celu obliczenia chłonności terenów dopuszczających nową, ekstensywną zabudowę zagrodową na użytkach rolnych wydzielono z przedmiotowych terenów obszary niezalesionych upraw rolnych bez zabudowy. Całkowita powierzchnia terenów RZM* wyniosła 969,51 ha, natomiast pomniejszona o lasy – 768,06 ha.

Do obliczenia wskaźnika średniej liczby budynków o funkcji mieszkaniowej na terenach rolnych przeanalizowano strukturę przestrzenno-funkcjonalną gminy Regnów. Wybrano 3 wzorcowe tereny rolne z wykształconymi siedliskami zabudowy zagrodowej. Wybrane obszary o wykształconej strukturze przestrzennej przedstawia poniższa Ryc. 1.

Ryc. 1. Wybrane tereny rolnicze o wykształconej strukturze przestrzennej



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDOT10k, sierpień 2025 r.

Dla każdego z terenów obliczono jednostkowy wskaźnik, będący ilorazem liczby ww. obiektów mieszkaniowych pobranych z EGIB i powierzchni danego terenu wyrażonej w hektarach. Końcowy wskaźnik średniej liczby budynków o funkcji mieszkaniowej na terenach rolnych jest średnią arytmetyczną otrzymanych 3 wyników jednostkowych. Wartości omawianych wskaźników i wskaźnika uśrednionego przedstawia Tabela 14.

Tabela 14. Obliczanie wskaźnika średniej liczby budynków mieszkaniowych na terenach RZM*

ID	Obręb geodezyjny	Liczba budynków m.	Powierzchnia terenu [ha]	Wskaźnik dla terenu [b. mieszk./ha]
A	Annosław	9	49,5293	0,1817
B	Nowy Regnów	10	41,6839	0,2399
C	Rylsk	8	32,5996	0,2454
Wskaźnik uśredniony				0,2223

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z EGIB, sierpień 2025 r.

Powierzchnię terenów RZM*, pomniejszoną o tereny leśne, pomnożono przez powyższy wskaźnik, w wyniku czego otrzymano średnią potencjalną liczbę mieszkań na przedmiotowych obszarach. Iloczyn liczby mieszkań (171) i wskaźnika przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie (gospodarstwo) wg GUS (2024 r.) – wynoszący 2,78 – pozwolił obliczyć liczbę osób (chłonność) terenów RZM*, co przedstawiono w Tabeli 15.

Uwzględniając przyjęte założenia poniżej oszacowano chłonność wszystkich luk w podziale na rodzaje zabudowy mieszkaniowej ustalone lub dopuszczane w obowiązujących planach miejscowych.

Tabela 15. Oszacowanie chłonności luk w zabudowie w planach miejscowych

L.p.	Obręb	MN		MN-U		RZM		RZM-U		RZM*.
		pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha]	liczba działek	pow. [ha] (bez lasów)
1.	Annosław	1,87	16	8,32	39	-	-	5,18	19	62,23 (41,29)
2.	Kazimierzów	2,91	26	8,82	52	-	-	5,86	29	278,16 (222,51)
3.	Nowy Regnów	-	-	2,00	8	7,13	21	4,70	17	14,10 (14,10)
4.	Podskarbice Królewskie	-	-	-	-	-	-	9,51	55	180,30 (110,91)
5.	Podskarbice Szlacheckie	6,68	40	10,01	58	4,19	13	22,04	100	162,62 (114,91)

6.	Regnów	6,95	62	4,28	48	1,06	4	27,92	123	23,22 (23,22)
7.	Rylsk	-	-	0,17	1	4,15	9	6,79	24	-
8.	Rylsk Duży	-	-	11,85	55	5,32	15	15,12	29	35,83 (35,60)
9.	Rylsk Mały	-	-	-	-	-	-	-	-	1,19 (-)
10.	Sławków	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Sowidół	-	-	4,15	22	-	-	5,46	16	120,79 (119,30)
12.	Wólka Strońska	-	-	-	-	1,81	7	5,58	25	91,06 (86,22)
	Suma powierzchni	18,41		49,60		23,66		108,16		969,51 (768,06)
	Suma licz. działek (mieszkań)	144		283		69		437		171²
	Liczba osób³	400		787		192		1215		475

Źródło: opracowanie własne

Łączna chłonność luk w terenach niezabudowanych w obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi zatem **3068 osób**.

3.2. OUZ – luki w zabudowie i ich chłonność

Dla wyznaczenia luk – terenów niezabudowanych w OUZ (pomniejszonych o obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego) analizą objęto tereny przeznaczone zgodnie z polityką przestrzenną gminy (studium uikzp) dla funkcji mieszkaniowej tj:

- B1 – Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji,
- B2 – Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji,

² Przyjęto opisany powyżej uśredniony wskaźnik średniej liczby budynków o funkcji mieszkaniowej na terenach rolnych bez terenów leśnych, wynoszący 0,2223 [mieszk./ha].

³ Przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie wg GUS (2024 r.) wynoszący 2,78.

- R2 – Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową związaną z użytkowaniem rolniczym gruntów,
- R3 – Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.

W ramach tych terenów w wyniku analizy zabudowy ustalonej na podstawie bazy danych obiektów topograficznych BDOT10K przedstawionej na **rys. nr 1** oraz ortofotomapy określono luki, które przedstawia **rys. 5**. Z pośród ww. 4 typów terenów przeznaczonych dla funkcji mieszkaniowej luki – tereny niezbudowane w OUZ występowały jedynie w strefie B2 oraz R2.

Dla oszacowania chłonności w tak określonych lukach przyjęto poniższe założenia dla terenów B2 (oznaczonych symbolami klas przeznaczeń terenu wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako RZM-MN-U) i R2 (oznaczonych j. w. jako RZM-U):

Liczba osób (chłonność luk) = liczba działek x liczba osób na gospodarstwo wg danych GUS

Liczbę działek w ww. rodzajach terenów mieszkaniowych oszacowano na podstawie specyfiki przestrzennej tych terenów, projektowanego przeznaczenia i istniejącego zagospodarowania:

- dla terenów RZM-MN-U (B2): wg istniejącej lub proponowanej w planach miejscowych parcelacji na działki budowlane lub w przypadku braku powyższych, dla pasów zabudowy przyulicznej – wg możliwej parcelacji na działki o szerokości frontu nie mniejszej niż 20 m i powierzchni powyżej 1000 m², chyba że zapisy planu miejscowego wskazują inaczej,
- dla terenów RZM-U (R2): wg istniejącej lub proponowanej w planach miejscowych parcelacji na działki budowlane lub w przypadku braku powyższych, dla mających formę pasów zabudowy przyulicznej lub dla działek w formie smug o szerokich frontach – wg możliwej parcelacji na działki o szerokości frontu nie mniejszej niż 25 m i powierzchni powyżej 1500 m², chyba że zapisy planu miejscowego wskazują inaczej.

Uwzględniając przyjęte założenia poniżej oszacowano chłonność luk w podziale na rodzaje zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych obrębach.

Tabela 16. Oszacowanie chłonności luk w zabudowie w OUZ

L.p.	obręb	RZM-MN-U		RZM-U	
		pow. [ha]	ilość działek	pow. [ha]	ilość działek
1.	Annosław	1,26	9	-	-
2.	Kazimierzów	-	-	-	-
3.	Nowy Regnów	-	-	-	-
4.	Podskarbice Królewskie	-	-	-	-
5.	Podskarbice Szlacheckie	-	-	-	-
6.	Regnów	-	-	-	-

7.	Rylsk	-	-	-	-
8.	Rylsk Duży	0,86	4	0,49	2
9.	Rylsk Mały	0,314	2	-	-
10.	Sławków	0,15	2	-	-
11.	Sowidół	-	-	-	-
12.	Wólka Strońska	-	-	-	-
	Suma działek	17		2	
	Liczba osób ⁴	47		6	
	Suma	53			

Zródło: opracowanie własne

4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z obliczeniami przedstawionymi w Rozdziale II pkt 7. niniejszego uzasadnienia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Regnów w perspektywie 20 lat wynosi ZAP = 300 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z powyższym suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale: $ZAP_{min} = 210 \text{ osób}$ a $ZAP_{max} = 390 \text{ osób}$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Zgodnie z obliczeniami w pkt 3 niniejszego uzasadnienia planu ogólnego łączna chłonność terenów niezabudowanych – luk w gminie wyrażona w liczbie osób wynosi:

Tabela 17. Chłonności terenów niezabudowanych

Liczba osób w planach miejscowych	3068
Liczba osób w OUZ	53
Suma	3121

⁴ Przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie wg GUS (2024 r.) wynoszący 2,78.

Ponieważ ww. wartość chłonności terenów niezabudowanych – luk w gminie wielokrotnie przewyższa zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową tj. przewyższa ustalony limit 130 % w wysokości 390 osób zgodnie z przepisami **brak jest możliwości wyznaczenia w planie ogólnym stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, tj. zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej poza terenami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz poza terenami położonymi w OUZ.**

IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

1. Charakter planu ogólnego i cel jego sporządzenia

Charakter planu ogólnego

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym dla całej gminy, który będzie zastępować dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przeciwieństwie do zastępowanego dokumentu plan ogólny jest aktem prawa miejscowego.

Postanowienia planu ogólnego będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Jednocześnie ww. decyzje będą mogły być wydawane wyłącznie na wskazanych w planie ogólnym OUZ. Celem takiego rozwiązania jest ograniczenie niekontrolowanego rozlewania się urbanizacji.

Zgodnie z obecnymi przepisami nieprzekraczalny termin uchwalenia planów ogólnych ustalono na 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy tracą moc, a brak planu ogólnego uniemożliwi prowadzenie prac planistycznych na obszarze danej jednostki tj. sporządzania nowych miejscowych planów a także wydawania decyzji o warunkach zabudowy bez wcześniejszego określenia OUZ.

Cel sporządzenia planu ogólnego

Podstawowym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Regnów jest ustalenie funkcji, jakie mogą być dla poszczególnych terenów dopuszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenie podstawowych wskaźników dotyczących kształtowania zagospodarowania tych terenów i które będą musiały być uwzględnione w miejscowych planach.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy o p.z.p. w planie ogólnym gminy Regnów określa się:

- strefy planistyczne wg zamkniętego katalogu tych stref zawartego w art. 13c ustawy o p.z.p,
- profil funkcjonalny stref planistycznych i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy o p.z.p.), ustalone zgodnie z § 2 Rozporządzenia z 2023 r.,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla stref, o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy o p.z.p.).

2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego

Podstawy do podziału gminy na strefy planistyczne stanowiły:

- uwarunkowania rozwoju przestrzennego opisane w Rozdziale II niniejszego uzasadnienia, w tym w zakresie rekomendacji wynikających z audytu krajobrazowego, i przedstawione **na rys. nr 1 i rys. nr 2**,
- polityka przestrzenna gminy i kierunki rozwoju przestrzennego ustalona w studium uikzp gminy Regnów,
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w ww. studium uikzp gminy Regnów w strukturze przestrzennej gminy wyróżniono 4 podstawowe strefy:

- strefę mieszkaniowo-usługową, obejmującą w szczególności miejscowość Regnów pełniącą rolę centrum gminy oraz miejscowości Kazimierzów, Podskarbice Szlacheckie w których planowano rozwój już istniejącej zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz wyznaczono dodatkowe tereny rozwojowe,
- strefę zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, w której zdecydowanie przeważa zabudowa zagrodowa, uzupełniana najczęściej pojedynczą nową zabudową mieszkaniową,
- strefę gospodarczą, obejmującą obszary istniejącej i planowanej aktywności gospodarczej,
- strefa eksploatacji powierzchniowej, obejmująca istniejące złoża piasków i żwirów.

Ww. podstawowe strefy tworzące strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy Regnów stanowiły główną podstawę dla ustalenia stref planistycznych w planie ogólnym.

Z uwagi na rolniczy charakter gminy Regnów i brak obszaru zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w przedmiotowym planie ogólnym gminy nie wyznacza się obszarów zabudowy śródmiejskiej.

3. Strefy planistyczne

W planie ogólnym w obszarze gminy Regnów ustalono następujące strefy planistyczne:

- **SJ** – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w formie zespołów zabudowy jedno rodzinnej z towarzyszącymi usługami, zlokalizowane głównie w miejscowościach: Regnów, Podskarbice Szlacheckie, Kazimierzów, Ryłsk Duży oraz pojedyncze tereny mieszkaniowe w pozostałych miejscowościach, stanowiące uzupełnienie zabudowy zagrodowej,
- **SZ** – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową w formie zespołów, przyulicznych ciągów zabudowy lub rozproszonych istniejących siedlisk, zlokalizowane we wszystkich obrębach w gminie,
- **SU** – strefy usługowe, zlokalizowane głównie w miejscowościach: Regnów, Podskarbice Szlacheckie, Annosław, Kazimierzów i Nowy Regnów,
- **SP** – strefy gospodarcze, obejmującą istniejące i planowane tereny działalności gospodarczej w obrębach: Ryłsk Duży, Annosław i Ryłsk oraz w szczególności zespół produkcyjno-usługowy wyznaczony na południe od wsi Regnów,
- **SR** – strefy produkcji rolniczej, obejmujące tereny produkcji w gospodarstwach rolnych towarzyszące istniejącym siedliskom i zespołom zabudowy zagrodowej oraz tereny upraw rolnych i sadowniczych z dopuszczeniem gospodarczej zabudowy rolniczej, zlokalizowane we wszystkich obrębach w gminie,
- **SI** – strefy infrastrukturalne, obejmujące tereny związane z obsługą techniczną gminy – obręby: Regnów, Ryłsk Duży, Ryłsk,
- **SN** – strefy zieleni i rekreacji, obejmujące tereny w obrębach: Kazimierzów, Regnów, Ryłsk Duży, Ryłsk i Wólka Strońska, wyznaczone na fragmentach zieleni publicznej, boisk i skwerów w gminie oraz w szczególności na obszarze zabytkowych zespołów dworskich,
- **SC** – strefy cmentarzy, obejmujące istniejące cmentarze czynne i zamknięte w miejscowościach: Annosław, Regnów i Sowidół,
- **SG** – strefę górnictwa, wyznaczoną w południowej części obrębu Regnów,

- **SO** – strefy otwarte, obejmujące: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz z dopuszczonymi istniejącymi lub dopuszczonymi do lokalizowania na podstawie obowiązujących planów miejscowych elektrowniami wiatrowymi i planowanymi elektrowniami słonecznymi oraz tereny związane z uwarunkowaniami przyrodniczymi i zachowaniem walorów przyrodniczych – przede wszystkim tereny przyległe do rzek i cieków wodnych, lasy i zadrzewienia, łąki i pastwiska, zbiorniki wodne, korytarz ekologiczny; największy obszar strefy otwartej występuje w obrębie Podskarbie Królewskie, także w Regnowie i Rylsku Małym,
- **SK** – strefy komunikacji, obejmujące drogi klasy zbiorczej oraz istniejące i planowane parkingi.

Strefy wielofunkcyjne, obejmujące zabudowę mieszkaniową (SJ, SZ), zgodnie z art. 13d ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w pierwszej kolejności wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w oparciu o wyznaczony w projekcie planu ogólnego obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), którego zasięg ustalono w ramach kilkietapowego procesu, zgodnie z wymogami Rozporządzenia z 2024 r. oraz poza ww. obszarami na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Pozostałe strefy planistyczne zostały wyznaczone z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących studium uikzpgminy Regnów, miejscowych planów bądź zgłoszonych wniosków z uwzględnieniem uwarunkowań.

Dla stref: SJ, SZ, SU, SP, SR w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach tych stref określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla stref: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach tych stref określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z § 2 ust. 2 Rozporządzenia z 2023 r., ale zgodnie z ust. 3 – z dopuszczeniem wartości mniejszych od ustalonych jeśli wynikają z obowiązujących miejscowych planów.

Uwzględniając specyfikę wybranych terenów w ramach profilu funkcjonalnego części stref, oprócz profilu podstawowego, określono również profile dodatkowe.

Dla ww. profili podstawowych i dodatkowych przyjęto nazewnictwo zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia z 2023 r.

4. Gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie z art. 13e ustawy o p.z.p. gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Poniżej zamieszczono gminny katalog stref planistycznych.

Gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej dla gminy Regnów nie określa się.

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	40	10	40
2SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	40	10	40
3SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	30	8	40
4SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.7	40	8	35
5SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	35
6SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.7	40	8	35
7SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	35
8SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.7	30	8	30
9SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	35
10SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	35
11SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40	8	35
12SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	35
13SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.7	40	8	35
14SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.7	50	10	35
15SJ	teren zieleni naturalnej ,teren lasu	0.7	50	10	30
16SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	12	35
17SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	30	8	40
18SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	50	12	35
19SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	50	10	35
20SJ	teren zieleni naturalnej teren lasu, teren wód	0.6	30	10	30
21SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	30
22SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	30
23SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	30
24SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	30
25SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
26SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	30
27SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	30

28SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.8	40	8	30
29SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	40
30SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	50
31SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	8	40
32SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	40
33SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	30	8	40
34SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	8	40
35SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	50
36SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	40
37SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	8	40
38SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	40
39SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	30	8	50
40SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	40
41SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
42SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
43SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	30
44SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	40
45SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	40	8	40
46SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	40	10	50
47SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	40
48SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
49SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0.6	40	10	50
50SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	40	10	50
51SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
52SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0.6	40	10	50
53SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0.6	40	10	50
54SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
55SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
56SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
57SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0.7	50	6	30
58SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	50	8	30
59SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	12	30
60SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
61SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	50	8	30

62SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
63SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
64SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
65SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
66SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
67SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	20	10	70
68SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	30	8	30
69SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	8	30
70SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
71SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	50	8	30
72SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
73SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
74SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
75SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
76SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
77SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
78SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	50	10	30
79SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
80SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
81SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
82SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	40	8	30
83SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	40	8	30
84SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0.7	30	8	50
85SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0.7	40	8	30
86SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	40	8	30
87SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
88SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
89SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
90SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	50	12	30
91SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
92SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	40	8	30
93SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0.6	40	8	30
94SJ	teren zieleni naturalnej	0.7	40	8	30
95SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
96SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.7	40	8	30
97SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
98SJ	teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
99SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0.6	50	8	30

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa , teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.7	30	8	30
2SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.7	30	8	30
3SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy ,teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	35
4SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0.6	50	10	30
5SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	35
6SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.7	30	8	30
7SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.8	50	10	35
8SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	10	30
9SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.8	50	10	35
10SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	30	12	30
11SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.6	30	12	30
12SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	8	30

13SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	12	30
14SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	30
15SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	12	30
16SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	30
17SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	30
18SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	30
19SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	30
20SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	30
21SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	40
22SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	30
23SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	8	40
24SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	40
25SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.7	40	8	40
26SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	30	8	40
27SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	40
28SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	40
29SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	40
30SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	40
31SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.7	50	12	30

32SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
33SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
34SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
35SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	30
36SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
37SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
38SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	40
39SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
40SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
41SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
42SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
43SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
44SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
45SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
46SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
47SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
48SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
49SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	8	30
50SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30

51SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	8	30
52SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	8	30
53SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.7	50	12	30
54SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.8	50	12	30
55SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.7	30	12	30
56SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	40	10	30
57SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
58SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
59SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
60SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
61SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
62SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
63SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	40	10	30
64SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0.7	40	10	30
65SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
66SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
67SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
68SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30

69SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.7	40	10	30
70SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
71SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
72SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
73SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.7	40	10	30
74SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
75SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
76SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
77SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	8	30
78SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	8	30
79SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
80SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	8	30
81SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
82SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
83SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
84SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
85SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
86SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
87SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30

88SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
89SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
90SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
91SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
92SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
93SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
94SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
95SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
96SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
97SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
98SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
99SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
100SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
101SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
102SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
103SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
104SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
105SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
106SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30

107SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
108SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
109SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
110SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
111SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0.8	50	10	30
112SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0.8	50	10	30
113SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
114SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
115SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
116SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
117SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
118SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
119SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
120SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
121SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
122SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
123SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
124SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
125SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30

126SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
127SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
128SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
129SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
130SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
131SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
132SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
133SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
134SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
135SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
136SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
137SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	40	8	30
138SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
139SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
140SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
141SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
142SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.7	30	10	30
143SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0.7	40	8	30
144SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30

145SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	40	8	30
146SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
147SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	40	8	30
148SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
149SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	40	8	30
150SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
151SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	40	8	30
152SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0.7	40	8	30
153SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
154SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
155SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
156SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
157SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
158SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
159SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
160SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
161SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	12	30
162SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	12	30
163SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30

164SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
165SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
166SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
167SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
168SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
169SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
170SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
171SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
172SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
173SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
174SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
175SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
176SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
177SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
178SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	40	8	30
179SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
180SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	40	8	30
181SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	30
182SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30

183SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
184SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
185SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	40	8	30
186SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	30	8	30
187SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	30	8	50
188SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
189SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
190SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
191SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
192SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
193SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
194SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
195SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
196SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
197SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
198SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
199SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
200SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
201SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30

202SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	30
203SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	40	8	30
204SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
205SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
206SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
207SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
208SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
209SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0.6	50	8	30
210SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
211SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.6	50	8	30
212SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	30

4.3. Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.7	50	10	30
2SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	60	12	30
3SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0.6	40	8	50
4SU	teren zieleni naturalnej	0.8	60	10	30
5SU	teren zieleni naturalnej	0.7	70	12	30
6SU	-	0.7	50	8	30
7SU	teren zieleni naturalnej	0.6	50	45	30
8SU	teren zieleni naturalnej	0.2	50	6	30

9SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0.6	50	10	30
10SU	teren zieleni naturalnej	0.8	70	10	30
11SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0.7	50	8	30

4.4. Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	70	45	10
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	70	20	10
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	10	30
4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	70	15	30
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	70	15	30
6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	70	8	20
7SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	70	8	20
8SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	70	8	20
9SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0.7	50	8	30
10SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	70	20	10
11SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	30	8	30

4.5. Strefa produkcji rolniczej

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	15	60
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
9SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	15	60
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	15	60
11SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	15	60
12SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	15	60
13SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	15	60
14SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60

15SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
16SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
17SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	15	60
18SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	15	60
19SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	15	60
20SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0.6	50	10	40
21SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	15	60
22SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
23SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	15	60
24SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
25SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	15	60
26SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
27SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
28SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
29SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60

30SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
31SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	15	60
32SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
33SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
34SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
35SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
36SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
37SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
38SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
39SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
40SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
41SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
42SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
43SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60

44SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.2	20	15	60
45SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2	20	15	60

4.6. Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
2SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	40	8	30

4.7. Strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0.2	10	6	70
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.3	30	10	50
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	0.1	10	6	50
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.1	20	10	70

5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.1	20	10	70
6SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	10	5	70
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	10	12	70
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	0.2	10	8	50
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.1	10	12	70
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0.2	10	8	50

4.8. Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC	teren zieleni naturalnej	0.1	10	5	30
2SC	teren zieleni naturalnej	0.1	10	5	30
3SC	teren zieleni naturalnej	0.1	10	5	70

4.9. Strefa górnictwa

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	70	20	10

4.10. Strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO	-	-	-	-	-
2SO	-	-	-	-	-
3SO	-	-	-	-	-
4SO	-	-	-	-	-
5SO	-	-	-	-	-
6SO	teren elektrowni słonecznej	0.9	80	6	10
7SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-	200	5
8SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	200	5
9SO	teren elektrowni słonecznej	0.9	80	6	10
10SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	200	5
11SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-	200	5
12SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
13SO	teren elektrowni słonecznej	0.9	80	6	10
14SO	-	-	-	-	-
15SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-	200	5
16SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-	200	5
17SO	-	-	-	-	-
18SO	-	-	-	-	-
19SO	-	-	-	-	-
20SO	-	-	-	-	-
21SO	-	-	-	-	-
22SO	-	-	-	-	-
23SO	-	-	-	-	-
24SO	-	-	-	-	-
25SO	-	-	-	-	-
26SO	-	-	-	-	-

27SO	-	-	-	-	-
28SO	-	-	-	-	-
29SO	teren elektrowni słonecznej	0.9	80	6	10

4.11. Strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej	-	-	-	10
2SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
3SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
4SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
5SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
6SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
7SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
8SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
9SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
10SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	10

11SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
12SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
13SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
14SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
15SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
16SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
17SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
18SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
19SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
20SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
21SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
22SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
23SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
24SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-