

Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr VIII/50/2011
Rady Gminy Regnów
z dnia 15 września 2011r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY REGNÓW

**POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

TEKST I RYSUNEK STUDIUM

Organ sporządzający studium:

Wójt Gminy Regnów

Projektanci:

mgr inż. arch. Aleksandra Banaszczyk

mgr inż. Andrzej Bargieła

Regnów, kwiecień 2011r.

Spis treści

Lp	Rozdział.	Strona
1.	Informacja o opracowaniu.	3
1.1.	Podstawa formalno-prawna opracowania.	3
1.2.	Przedmiot i zakres STUDIUM.	3
1.3.	STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.	4
1.4.	Źródła informacji.	4
2.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.	5
2.1.	Otoczenie gospodarki przestrzennej.	5
2.1.1.	Warunki makroekonomiczne.	5
2.1.2.	Sytuacja społeczno-demograficzna.	6
2.1.3.	Otoczenie polityczne i prawne.	8
2.1.4.	Przestrzeń rejonu.	9
2.1.5.	Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.	9
2.1.6.	Szanse i zagrożenia rozwoju gminy, na które może wpływać polityka przestrzenna samorządu województwa oraz państwa.	10
2.2.	Dotychczasowe przeznaczenie terenów oraz stan zagospodarowania i uzbrojenia.	12
2.2.1.	Struktura przestrzenna.	12
2.2.2.	Tereny zabudowane.	14
2.2.3.	System komunikacji.	16
2.2.4.	Infrastruktura techniczna.	17
2.2.5.	Stan prawny gruntów.	18
2.2.6.	Rolnictwo.	18
2.2.7.	Leśnictwo.	22
2.3.	Stanu ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.	23
2.4.	Stan środowiska.	24
2.5.	Dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.	31
2.6.	Warunki i jakości życia mieszkańców.	33
2.7.	Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.	33
2.8.	Wpływ uwarunkowań, na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.	34
3.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego.	38
3.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.	40
3.2.	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.	42
3.3.	Kierunki i wskaźniki oraz standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	46
3.4.	Tereny wyłączone spod zabudowy.	48
3.5.	Obszary ochrony środowiska.	48
3.5.1.	Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.	48
3.5.2.	Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.	50
3.6.	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	50
3.7.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji.	52
3.8.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.	53
3.9.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	55
4.	Polityka rozwoju przestrzennego.	55
4.1.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	55
4.2.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.	55

Lp	Rozdział.	Strona
4.3.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	56
4.4.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.	56
4.5.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.	56
4.6.	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² .	56
4.7.	Obszary przestrzeni publicznej.	56
4.8.	Obszary, dla których zamierza się sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	56
4.9.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.	56
4.10.	Obszary miejsc pamięci narodowej	56
4.11.	Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.	57
4.12.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	57
4.13.	Szczególne obszary problemowe.	57
5.	Synteza i wnioski.	57
5.1.	Synteza ustaleń studium.	57
5.2.	Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.	59
5.3.	Zasady interpretacji ustaleń STUDIUM.	59
	Rysunek studium - Struktura funkcjonalno przestrzenna – kierunki rozwoju	w załączeniu
	Plansza „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”	w załączeniu

1. Informacja o opracowaniu.

1.1. Podstawa formalno-prawna opracowania.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów sporządzono w oparciu o przepisy:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).

Opracowanie projektu STUDIUM (II edycja) jest wyrazem realizacji Uchwały Nr XXXI/154/10 Rady Gminy Regnów z dnia 05 marca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/72/2000 Rady Gminy Regnów z dnia 29 czerwca 2000r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Regnów.

1.2. Przedmiot i zakres STUDIUM.

Dokument jest drugą edycją STUDIUM – dokumentu, jaki został sporządzony w 2000r. Okres dziesięciu lat, jaki upłynął od uchwalenia pierwszej edycji pozwolił na ocenę aktualności przyjętej polityki rozwoju przestrzennego obszaru gminy. Na potrzebę korekty STUDIUM wskazały następujące przesłanki:

- obowiązek dostosowania dokumentu do ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego,
- konieczność dostosowania dokumentu do wymogów obowiązujących przepisów prawa,
- uwzględnienie wniosków mieszkańców wnoszących o przeznaczenie w planie miejscowym terenów pod zabudowę, a co nie mogło nastąpić z uwagi na brak zgodności z ustaleniami obowiązującego STUDIUM.

Dokument określa cele i kierunki polityki przestrzennej, jakie będzie realizować Samorząd na obszarze gminy.

Przedmiotem STUDIUM jest obszar gminy w granicach administracyjnych, z ludnością, zagospodarowaniem, środowiskiem przyrodniczym i kulturowym oraz z uwzględnieniem powiązań z obszarami sąsiednimi.

Zakres STUDIUM obejmuje podstawowe problemy życia gminy, w tym między innymi dotyczące:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy,
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego,
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych,
- obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszarów przestrzeni publicznej,
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub zmianę obowiązującego planu miejscowego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

1.3. STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.

STUDIUM jest wyrazem poglądów i deklaracji na temat kierunków działań podejmowanych przez Samorząd dla rozwoju gminy. Przyjmuje się zrównoważony rozwoju obszaru gminy jako podstawę do formułowania kierunków zasad i warunków zagospodarowania. Określona w STUDIUM polityka przestrzenna odpowiada zasadom ustanowionym przepisami prawa i uwzględnia w zagospodarowaniu gminy:

- dotychczasowe przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunki i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy,
- stan prawny gruntów,
- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

STUDIUM będzie spełniało funkcje:

- aktu normatywnego dla organu wykonawczego Samorządu oraz jednostek tym organom podporządkowanym - w działaniach dotyczących gospodarowania w przestrzeni miasta,
- kierującą sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmian planu miejscowego obowiązującego - przepisu prawa miejscowego, normującego zachowanie w przestrzeni wszystkich podmiotów zagospodarowania przestrzennego,
- bazy informacyjnej do opracowywania strategicznego programu rozwoju społeczno-gospodarczego miasta, w zakresie zagospodarowania przestrzeni,
- promocyjne w stosunku do potencjalnych inwestorów zagospodarowania przestrzennego,
- postulatywne w zakresie stanowienia zakresu zadań rządowych i samorządu województwa, służących ponadlokalnym celom publicznym, a pożądanym dla gminy.

1.4. Źródła informacji.

Podstawowymi źródłami informacji są:

- treść planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr LX/1648/10 z dnia 21 września 2010r.
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/72/2000 Rady Gminy Regnów z dnia 29 czerwca 2000r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Regnów
- prognozy oddziaływania na środowisko do obowiązujących planów miejscowych,
- obowiązujące plany miejscowe na obszarze administracyjnym gminy Regnów,
- opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów – listopad 2010r.
- Program Ochrony Środowiska i Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Regnów na lata 2009-2012 (PPUH „BaSz”, Urzędu Gminy w Regnowie) - Regnów 2009,
- operat ewidencji gruntów i budynków gminy Regnów,
- treść map ewidencyjnych gminy Regnów w skali 1:5000,

- treść mapy topograficznej w skali 1:10000 z obszaru gminy Regnów,
- treść map glebowo-rolniczych - WBGiUR Łódź,
- opracowanie „Inwentaryzacja i weryfikacja pomników przyrody województwa skierniewickiego” 1997r,
- „Inwentaryzacja stanu lasów dla lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa położonych na terenie gminy Regnów, woj. Łódzkie na okres od 01.01.2003 do 31.12.2012 roku”, Pracownia Urządzania Lasu „AGMAR” w Garwolinie,
- rejestr zabytków i gminna ewidencja zabytków,
- informacje statystyczne dotyczące stanu ludności - Urząd Gminy Regnów.
- „Pięcioletnia ocena jakości powietrza w województwie Łódzkim w latach 2002-2006” - Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Łodzi, Łódź, czerwiec 2007.

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego są podstawą do sformułowania kierunków rozwoju poszczególnych obszarów w granicach administracyjnych gminy. Zgodnie z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy określaniu kierunków rozwoju przestrzennego wymagane jest uwzględnienie uwarunkowań wynikających w szczególności z następujących sfer:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

2.1. Otoczenie gospodarki przestrzennej.

Gmina Regnów to gmina ziemiska w województwie łódzkim, położona we wschodniej części powiatu rawskiego, w odległości około 70 km od Łodzi, 80 km od Warszawy i 10 km od Rawy mazowieckiej. Siedzibą władz gminy jest wieś Regnów. Od północy i północno-wschodu gmina Regnów sąsiaduje z gminą Rawa Mazowiecka i Biała Rawska, od zachodu z gminą Cielądz, od południa z gminą Nowe Miasto nad Pilicą i od wschodu z gminą Sadkowice. Ogólna powierzchnia gminy wynosi 4560ha.

2.1.1. Warunki makroekonomiczne.

Tempo rozwoju gminy w dużym stopniu będzie zależeć od kondycji gospodarki kraju (podobnie jak w przypadku wielu innych tego typu ośrodków gminnych). Warunki makroekonomiczne tworzyć będą zmienny w czasie układ szans i zagrożeń dla potencjału gospodarczego gminy, a w konsekwencji dla poziomu życia mieszkańców.

Utrzymanie wzrostu ekonomicznego w kraju, potencjału gospodarczego aglomeracji warszawskiej i łódzkiej, rozwoju ośrodków miejskich w Rawie Mazowieckiej i Białej Rawskiej,

dają szansę gminie na pozyskanie kapitału inwestycyjnego. Inwestorzy mogą poszukiwać na terenie gminy, łatwiejszego dostępu:

- do rezerw rynku pracy,
- do rezerw zdolności produkcyjnej i usługowej w istniejącym zainwestowaniu,
- do terenów o niskiej cenie nabycia, wyposażonych w podstawowe elementy infrastruktury technicznej oraz dobrze skomunikowanych siecią dróg krajowych,
- do rynków zbytu,
- do zaopatrzenia w owoce,
- do zaopatrzenia w produkty rolnicze.

Obniżenie tempa wzrostu ekonomicznego kraju w okresach dłuższych, może wywołać zjawiska bardzo niepomyślne dla rozwoju gospodarczego gminy, to jest:

- brak możliwości zatrudnienia mieszkańców poza granicami gminy,
- odpływu kapitału inwestycyjnego i kapitału ludzkiego do większych ośrodków, przede wszystkim do większych miast i aglomeracji.

Ukształtowana w gminie struktura gospodarki lokalnej oparta na produkcji rolniczej i sadowniczej, jako podstawowych sferach zatrudnienia i równorzędnym źródłem utrzymania ludności z pracy pozarolniczej (dojazd do pracy w Rawie Mazowieckiej) - czyni gospodarczy rozwój gminy zależnym od koniunktury na rynku towarów rolno-spożywczych a jednocześnie od wahań podaży miejsc pracy. Istotnym dla gminy jest rozwój sfery produkcyjno-usługowej.

Warunki makroekonomiczne gminy określa stan zamożności mieszkańców. Szacunkową ocenę na poziomie "średnim" można wywnioskować pośrednio. Podstawą do takiej oceny są informacje w zakresie zasobności indywidualnych gospodarstw sadowniczych i rolnych, między innymi: stany techniczne budynków w siedliskach, poziom wyposażenia w środki produkcji, jakość gleb, liczba zatrudnionych w gospodarstwie i wiek zatrudnionych.

Otoczenie makroekonomiczne kształtuje sfera finansów. Wzajemne relacje dochodów własnych gminy, dotacji, subwencji i dochodów z innych źródeł stanowią o pewności kapitałowej Samorządu.

Stan budżetu gminy po stronie dochodów charakteryzują następujące wskaźniki:

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Dochody ogółem w milionach zł	3,255	3,828	3,883	4,011	4,527	4,882

Aktualnie można stwierdzić znaczną pewność pozyskiwania dochodów.

Wskazują na to:

- stabilizacji wskaźników udziału w podziale dochodów Państwa,
- wzrost dochodów rocznie w granicach 7% przekraczający wskaźnik inflacji,
- zmiany w cyklu rocznym wskazujące na tendencję stabilizacyjną, spowodowaną niską inflacją.

2.1.2. Sytuacja społeczno-demograficzna.

Obszar Gminy Regnów podzielony jest na 12 sołectw gdzie ogółem zamieszkuje około 1900 osób. Ludność należąca do grupy osób w wieku produkcyjnym stanowi 54% ogółu ludności gminy, ludność w wieku przedprodukcyjnym stanowi 26% a ludność w wieku poprodukcyjnym stanowi 20 %. Przeważająca liczba ludności utrzymuje się z produkcji rolniczej i stanowi 72% ludności aktywnej zawodowo, 24% ludności utrzymuje się z pracy najemnej, natomiast 4% prowadzi działalność pozarolniczą. Gęstość zaludnienia wynosi 41 osób na 1 km².

Poniższa tabela wskazuje podstawowe tendencje w zaludnieniu obszaru gminy.

Miejscowość (obręb ewidencyjny)	Liczba ludności ogółem			Zmiana liczby ludności w stosunku procentowym do ogółu ludności	
	1978	1999	2010	1978-1999	1999-2010
Annosław	284	268	255	-5,6	-5,1
Kazimierzów	180	131	119	-27,2	-10,0
Nowy Regnów	185	203	194	+9,7	-4,6
Podskarbice Królewskie	131	108	114	-17,6	+6,3
Podskarbice Szlacheckie	206	146	156	-29,1	+6,8
Regnów	389	347	357	-10,8	+2,9
Rylsk	294	239	219	-18,7	-9,1
Rylsk Duży	229	228	220	-0,4	-3,6
Rylsk Mały	59	51	58	-13,6	+13,7
Sławków	129	91	83	-29,5	-9,6
Sowidół	70	53	67	-24,3	+26,4
Wólka Strońska	84	75	72	-10,7	-4,1
Gmina	2240	1940	1914	-13,4	-13,2

Z powyższych zestawień wynikają następujące wnioski:

- liczba ludności w ostatnim dziesięcioleciu jest ustabilizowana z niewielką tendencją malejącą,
- występują znaczne zmiany w poszczególnych sołectwach od gwałtownego spadku liczby ludności do równie gwałtownego wzrostu (Sowidół, Rylsk Mały, Regnów),
- w niektórych sołectwach utrzymuje się tendencja malejąca liczby ludności (Annosław, Kazimierzów, Rylsk, Sławków),
- ogółem w gminie tendencje malejące liczby ludności jest stała na poziomie 13% na dziesięć lat.

Dla zobrazowania sytuacji społecznej przytoczyć należy wskaźniki charakteryzujące aktywność gospodarczą w działalności pozarolniczej.

Podmioty gospodarki narodowej w gminie Regnów w 2007 r. według sekcji

Sektor gospodarki	Liczba zarejestrowanych podmiotów
Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	4
Przetwórstwo przemysłowe	1
Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	9
Budownictwo	14
Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	36
Transport i gospodarka magazynowa	3
Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	11
Informacja i komunikacja	1
Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	3
Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	3
Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	4
Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	3
Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	8
OGÓŁEM	100

Do największych podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na terenie gminy należą m.in.:

- "Przysmak" Zakład Przetwórstwa Owocowo-Warzywnego J. Gwiazdowicz; 96 – 232 Annosław 14,
- "Transbet" PPHU H. Idzikowski ; 96-232 Nowy Regnów 41a (wydobycie kruszyw i produkcja betonów),
- Zakład Przetwórstwa Owocowo-Warzywnego M. Gwiazdowicz; 96-232 Annosław 30,
- "Regnopol" FPHU 96-232 Regnów.

Powyższe zestawienie wskazuje na niewielką aktywność pozarolniczą społeczeństwa na terenie gminy. Należy jednak przypuszczać, że znaczna liczba osób dojeżdża do pracy poza obszar gminy.

Zarysowujące się trendy w rozwoju społeczno-gospodarczym gminy, także fakt dysponowania szeregiem walorów odnoszących się do jej terytorium (walory przyrodnicze, stanu zagospodarowania) każą przypuszczać, że sytuacja gminy w okresie perspektywicznym będzie korzystna. W szczególności, diagnoza ta wynika z następujących faktów:

- przechodzenie znacznej liczby ludności do pracy poza gminą z utrzymaniem miejsca zamieszkania na terenie gminy oraz zmniejszaniem się liczby osób utrzymujących się tylko z rolnictwa,
- zwiększania się przeciętnej wielkości gospodarstw rolnych, w tym zwiększania się liczby gospodarstw o największych arealach o specjalności sadowniczej,
- posiadania znacznych nadwyżek siły roboczej, co przy bardzo dobrym skomunikowaniu z ośrodkami miejskimi, pozwala na ograniczenie migracji stałych na rzecz codziennych dojazdów do pracy (w konsekwencji uaktywnia to rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowej).

2.1.3. Otoczenie polityczne i prawne.

Sytuacja polityczna i prawna, w jakiej znajduje się gmina będzie miała istotny wpływ na poziom szans i zagrożeń jej rozwoju.

Transformacja struktur organizacyjnych państwa umiejscowiła gminę w powiecie rawskim, w województwie łódzkim. Samorząd Gminy funkcjonuje od 1999 r. w nowych warunkach polityczno-prawnych. Obok nowego podziału administracyjnego kraju zostały przeprowadzone procesy legislacyjne i wdrożenia dotyczące reformy systemu ubezpieczeń społecznych i służby zdrowia, także zasad finansowania szkolnictwa, wdrożono reformę całego systemu szkolnictwa. Na to nakładają się zmiany przepisów prawa podyktowane wejściem Polski do Unii Europejskiej. Brak praktycznego odniesienia przyjętych rozwiązań prawnych w dłuższym przedziale czasowym - nie pozwalają jednak na jednoznaczną identyfikację problemów, z jakimi Samorząd będzie się stykał i będzie zmuszony je rozstrzygać.

Zmiany ustrojowe wprowadziły zasady: pomocniczości, zasadę unitarnego charakteru państwa oraz zasadę trójstopniowego podziału terytorialnego państwa. Dla gminy Regnów powyższe zasady ustrojowe przekładają się na następujące stwierdzenia:

- zadania, które mogą być realizowane przez obywateli lub przez ich wspólnoty (gminne, powiatowe, wojewódzkie) nie będą realizowane przez państwo,
- gmina wchodzi w skład państwa, w którym pełną i wyłączną suwerenność posiada państwo jako całość,
- samorząd województwa (umiejscowiony w Łodzi) nie narusza samodzielności samorządu powiatu (Rawa Mazowiecka) oraz gminy (Regnów) i nie sprawuje nad nimi nadzoru; także gmina i powiat są równorzędnymi w pozycji prawnej, podmiotami samorządu terytorialnego,
- poszczególne szczeble samorządności są niezależne finansowo,
- na każdym szczeblu samorządu obowiązuje zasada zupełności budżetu, według której wszystkie dochody i wydatki są objęte budżetem.

Obszar gminy podlega oddziaływaniom poszczególnych szczebli samorządowych, ściśle według ustawowych kompetencji. W zakresie gospodarki przestrzennej gminy, najistotniejsze będą następujące cele:

a) samorządu wojewódzkiego, dotyczące:

- pobudzania aktywności gospodarczej, tworzenie warunków rozwoju gospodarczego, w tym kreowanie rynku pracy,
- utrzymania oraz rozbudowy infrastruktury społecznej i technicznej o znaczeniu wojewódzkim,
- realizacji zadań z zakresu użyteczności publicznej,
- zachowania wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego, przy uwzględnieniu potrzeb przyszłych pokoleń,
- kształtowania i utrzymania ładu przestrzennego,

b) samorządu powiatowego, dotyczące zadań ponad-gminnych:

- edukacji publicznej, promocji i ochrony zdrowia,
- transportu i dróg publicznych,
- kultury i ochrony dóbr kultury,
- gospodarki wodnej, ochrony środowiska i przyrody,
- promocji powiatu.

Należy się spodziewać, że skala zadań samorządu wojewódzkiego na terenie gminy będzie niewielka. Zadania samorządu powiatowego są zdecydowanie większe i generalizując - zabezpieczają mieszkańcom gminy jakość dróg, ochronę zdrowia i edukację ponad-podstawową.

Warunki te, będą miały wpływ na lokowanie środków budżetowych, a pośrednio na tempo rozwoju przestrzennego gminy.

2.1.4. Przestrzeń rejonu.

Relacje z otoczeniem, w skali rejonu, są uwidaczniane najczytelniej na przykładzie powiązań administracyjnych, gospodarczych i usługowych. Zasięg oddziaływania gminy jest różny w poszczególnych sferach życia i posiada różną intensywność.

Komplet instytucji sprawujących funkcję administracji samorządowej szczebla powiatowego oraz administracji specjalnych dla obszaru gminy jest umiejscowiony w Rawie Mazowieckiej. Podobnie odnosi się to do obiektów o funkcjach użyteczności publicznej w szczególności służby zdrowia, szkolnictwa ponadpodstawowego, kultury, sportu, turystyki i wypoczynku, bankowości, handlu i bezpieczeństwa publicznego.

Związki gospodarcze gminy odnoszą się przede wszystkim do rynków zbytu produktów rolnych oraz rynków pracy. Z uwagi na rozmieszczenie przemysłu przetwórczego produktów rolnych związki gospodarcze wykraczają daleko poza rejon rawski. Podobne zjawisko występuje w zakresie rynku pracy.

Bezpośrednie związki gospodarcze z terenami sąsiednich gmin dotyczą:

- lokalnego zbytu produktów rolnych w Rawie Mazowieckiej i Białej Rawskiej,
- rynku pracy w Rawie Mazowieckiej,
- pełnienia funkcji tranzytowej dla ruchu kołowego poprzez drogę powiatową Nr 4118E.

2.1.5. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Zagospodarowanie przestrzeni gminy warunkują również inwestycje oraz programy działań, realizowane i formułowane przez administrację rządową jak i samorządowa szczebla powiatowego i wojewódzkiego. Zadania te służą realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Dotyczą następujących elementów zagospodarowania terenów:

- infrastruktury technicznej i komunikacji,
- obszarów prawnie chronionych.

Należy się spodziewać, że skala zadań samorządu wojewódzkiego na obszarze będzie niewielka, a odczuwalna w inwestycjach infrastruktury technicznej. Istotną dla zrównoważonego rozwoju obszaru będzie ochrona wartości przyrodniczo-krajobrazowych

doliny rz. Rylki i kanału Regnowskiego a w konsekwencji doliny rz. Rawki spoczywająca na wszystkich szczeblach samorządu.

Zadania samorządu powiatowego są zdecydowanie większe i generalizując - zabezpieczają mieszkańcom gminy jakość dróg układu podstawowego, ochronę zdrowia i edukację ponad-podstawową.

2.1.6. Szanse i zagrożenia rozwoju gminy, na które może wpływać polityka przestrzenna samorządu województwa oraz państwa.

Uwarunkowania wynikające z prowadzonej przez rząd polityki regionalnej (Narodowa Strategia Rozwoju Regionalnego na lata 2007-2013)

Misją NSRR na lata 2007-2013 jest zapewnienie wzrostu jakości życia przy zachowaniu zasad rozwoju konkurencyjności kraju i regionów, przy jednoczesnej koncentracji na stymulowaniu i utrwalaniu pozytywnych tendencji rozwojowych w województwach z wykorzystaniem ich endogenicznych zasobów. NSRR zwraca uwagę na fakt, iż rozwój obszarów powinien następować w głównej mierze w oparciu o wewnętrzny potencjał; to wokół niego obszary powinny budować swoje przewagi konkurencyjne. Strategia stara się utrzymać równowagę tak, aby wspierać konkurencyjność regionów i jednocześnie wyrównywać szanse województw zapóźnionych aby osiągnąć spójność społeczną, gospodarczą i przestrzenną kraju.

Znajduje to odbicie w celach kierunkowych:

1. Większa konkurencyjność województw (cel realizowany w całej Polsce), który skupia się na wspomaganiu instytucji otoczenia biznesu, wsparciu rozwoju metropolii, innowacyjności, rozwoju infrastruktury wzmacniającej konkurencyjność województw, rozwoju zasobów ludzkich oraz ochronie dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;
2. Większa spójność społeczna, gospodarcza i przestrzenna. Podmioty z terenu województwa łódzkiego będą mogły korzystać ze wsparcia w ramach kierunków działań: Wzmocnienie impulsów rozwojowych o znaczeniu ponadregionalnym na obszarze oddziaływania VI Paneuropejskiego Korytarza Transportowego, kierunków związanych z wykorzystaniem dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i rozwojem turystyki a także współpracy międzyregionalnej;
3. Szybszy wzrost – wyrównywanie szans rozwojowych (cel realizowany w całej Polsce), w ramach którego realizowane będą działania z zakresu przekształcania struktury zatrudnienia, budowy społeczeństwa obywatelskiego i opartego na wiedzy, wspierania wielofunkcyjnego rozwoju obszarów. Szczególnie ważnym z punktu widzenia Rawy Mazowieckiej może być priorytet Stymulowanie rozwoju ośrodków miejskich, - tzw. Centrów Rozwoju Drugiego Stopnia.

Uwarunkowania wynikające z polityki rozwoju kraju (Narodowy Plan Rozwoju na lata 2007-2013)

Narodowy Plan Rozwoju na lata 2007-2013 jest kompleksowym programem, którego realizacja ma się przyczynić do podniesienia jakości życia obywateli w Polsce. W jego ramach realizowane będą działania współfinansowane z funduszy europejskich, a także działania ważne z punktu widzenia kraju a nie objęte polityką regionalną Unii Europejskiej. W ten sposób NPR będzie obejmował swoimi działaniami większość sfer życia społecznego i gospodarczego.

System realizacyjny NPR przewiduje funkcjonowanie tzw. sektorowych programów operacyjnych w poszczególnych dziedzinach, zarządzanych przez odpowiednich ministrów.

Będą to:

- Program Operacyjny Infrastruktura drogowa
- Program Operacyjny Konkurencyjność transportu
- Program Operacyjny Środowisko
- Program Operacyjny Innowacje – Inwestycje – Otwarta gospodarka
- Program Operacyjny Nauka, nowoczesne technologie i społeczeństwo informacyjne
- Program Operacyjny Wykształcenie i kompetencje

- Program Operacyjny Zatrudnienie i integracja społeczna
- Program Operacyjny Społeczeństwo obywatelskie
- Program Operacyjny Administracja sprawna i służebna
- Program Operacyjny Pomoc techniczna

Kwestie odnoszące się do rozwoju regionalnego znajdują swoje odzwierciedlenie w realizacji:

- 16 - Regionalnych Programów Operacyjnych zarządzanych przez władze regionalne;
- Programu Operacyjnego Spójność terytorialna i konkurencyjność regionów zarządzanego przez Ministerstwo Gospodarki i Pracy;
- Programów Operacyjnych Rozwój obszarów wiejskich oraz Zrównoważony rozwój sektora rybołówstwa i nadbrzeżnych obszarów rybackich, realizujących Wspólną Politykę Rolną;
- Programy operacyjne europejskiej współpracy terytorialnej.

Przewidziane są do realizacji programy współpracy międzyregionalnej, których realizacja ma poprawić efektywność działania polityki regionalnej poprzez tworzenie sieci współpracy i wymianę doświadczeń. Ważnym krokiem ku decentralizacji państwa będzie wdrażanie Regionalnych Programów Operacyjnych. Opracowanie i wdrażanie tych programów na poziomie regionalnym sprzyjać będzie lepszemu dostosowaniu realizowanych działań do specyficznych potrzeb poszczególnych województw.

Położenie i znaczenie gminy Regnów wskazuje na możliwości uczestniczenia w programach z czerpaniem funduszy na rozwój gospodarczy, społeczny i przestrzenny miasta.

Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa (Aktualizacja Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju)

Aktualizacja Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju (KPZK) jako jeden z tzw. „obszarów metropolitalnych” wymienia region łódzki a konkretnie Łódź i jej zurbanizowane otoczenie. Gmina Regnów pozostanie pod aktywizującym wpływem tego obszaru. Nie bez znaczenia na rozwój obszaru posiada bliskość aglomeracji warszawskiej. W województwie łódzkim zaznaczany jest potencjał turystyczny, w tym: zabytki, baza hotelowa i obszary atrakcyjne przyrodniczo. Niewątpliwie do takich obszarów należy dolina Rawki z doliną rz. Rylki.

Dla przyśpieszenia rozwoju Koncepcja proponuje podejmowanie działań w zakresie rozwoju dużych miast wojewódzkich, poprawy infrastruktury komunikacyjnej (przyśpieszona budowa odcinków transeuropejskich i krajowych sieci infrastrukturalnych, modernizacja regionalnej i lokalnej infrastruktury transportowej, rozwijanie infrastruktury społeczeństwa informacyjnego).

Uwarunkowania wynikające z ustaleń planu przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego.

Plan przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego przyjął dla gminy następujące ustalenia w zakresie polityki przestrzennej:

Problematyka ustaleń przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego	Ustalenia dla obszaru gminy
1. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.	- Regnów, ośrodkiem gminnym, - występowanie gleb III klasy bonitacyjnej, - występowanie kopalin pospolitych, - kolej magistralna (CMK).
2. Kierunki polityki rozwoju przestrzennego 2030.	- wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich, - złoża kopalin w Regnowie, - kolej magistralna bez dostępu od strony obszaru gminy.
3. Równoważenie systemu osadniczego i poprawa spójności terytorialnej regionu.	- ośrodek gminny w wielofunkcyjnym obszarze wiejskim.

Problematyka ustaleń przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego	Ustalenia dla obszaru gminy
4. Kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów przyrodniczych regionu.	- krajowy korytarz migracyjny zwierząt obejmujący zachodni fragment gminy.
5. Ochrona i poprawa stanu środowiska. Minimalizacja zagrożeń i obszarów problemowych.	- ochrona złóż kopalin, - korytarz ekologiczny obejmujący zachodni fragment gminy - projektowany zbiornik Regnów.
6. Kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów kulturowych regionu.	- podregion kulturowy „Rawski”, - utrzymanie charakteru zagospodarowania i zachowanie istniejącego krajobrazu kulturowego.
7. Kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów turystycznych regionu.	- zachodni fragment gminy w wielofunkcyjnej strefie turystycznej.
8. Zwiększenie dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury. Układ drogowy.	- drogi powiatowe Nr 4118E, 4120E i 4306E głównymi osiami komunikacyjnymi gminy.
9. Zwiększenie dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury. Układ kolejowy – integracja systemów.	- bezkolizyjny przebieg kolejowej linii magistralnej Nr 4.
10. Zwiększenie dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury. Energetyka i dostępność do mediów informacyjnych.	- utrzymanie linii elektroenergetycznej 110kV Rawa Mazowiecka - Żurawia i Roszkowa Wola – Żurawia, - projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia Rawa Mazowiecka Kielce.

2.2. Dotychczasowe przeznaczenie terenów oraz stan zagospodarowania i uzbrojenia.

2.2.1. Struktura przestrzenna.

Na rozmieszczenie terenów o różnych formach użytkowania w poszczególnych fragmentach gminy posiadały wpływ następujące czynniki:

- układ dróg prowadzących do ośrodka gminnego i sąsiednich miast (Rawa Mazowiecka i Biała Rawska),
- kolejność zajmowania obszarów leśnych pod uprawy rolne,
- parcelacje majątków i większych gospodarstw łanowych,
- sieć hydrograficzna obszaru.

W wyniku działania czynników powstały ukształtowane pasma zabudowy zagrodowej o mniejszym lub większym skupieniu oraz rozproszona zabudowa na peryferiach miejscowości. Struktura przestrzenna osadnictwa ukształtowała się na planie centralnie położonego ośrodka (Regnów) z wychodzącymi promieniście drogami na kierunkach do: Rawy Mazowieckiej (Łodzi), Sadkowic, Cielądza, Zusek (Nowe Miasto), Białej Rawskiej i Rosławowic (droga wojewódzka Nr 725).

Regnów tworzy zwarty układ osadniczy oparty na centrum skupiony na osi szkoła - urząd gminy – kościół. Postępująca urbanizacja obszaru Regnowa przebiega w charakterystyczny sposób poprzez:

- zagęszczenie zabudowy wzdłuż drogi powiatowej Nr 4118E i równoległej (po północnej stronie Kanału Regnowskiego) drogi powiatowej Nr 4120E,
- wydłużanie się pasm zabudowy wzdłuż dróg wylotowych z Regnowa,
- osiedlową zabudowę jednorodzinną po północnej stronie drogi powiatowej Nr 4118E do doliny Kanału Regnowskiego,
- utrzymanie ekologicznego korytarza doliny rz. Rylki i Kanału Regnowskiego ze stawami.

Charakterystycznymi cechami osadnictwa gminy są:

- koncentracja zabudowy w ośrodku gminnym,
- ukształtowanie pasm zabudowy zagrodowej w pozostałych miejscowościach z tendencją do tworzenia pasm i skupisk kolonijnych (we wsiach: Podskarbice Szlacheckie, Annosław, Ryłsk Duży i Ryłsk),
- w znacznym stopniu rozproszona zabudowa zagrodowa w pozostałych miejscowościach ze słabo ukształtowanymi pasmami przy drogach powiatowych lub gminnych,
- sporadyczne występowanie zabudowy jednorodzinnej w pasmach zabudowy zagrodowej;
- występowanie zabudowy rekreacyjnej w formie budynków rekreacji indywidualnej w miejscowościach Podskarbice Szlacheckie i Annosław,
- wysoki stopień koncentracji obiektów usługowych w Regnowie,
- niewielkie obszary leśne w większości skoncentrowane w południowo- wschodniej części gminy,
- dominujące obszary otwarte terenów rolnych z uprawami sadowniczymi.

Podstawowym dokumentami sterującymi procesem zagospodarowania terenów są miejscowe plan zagospodarowania przestrzennego. Poniższe zestawienia określają rejestr uchwał ustalających przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, obowiązujących na obszarze gminy:

Lp.	Uchwała	Publikacja
1	Nr XIV/56/96 Rady Gminy w Regnowie z dnia 18 lipca 1996r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk, Ryłsk Duży. Gmina Regnów.	Dz. Urz. Wojew. Skierniewickiego Nr 23 poz.161
2	Nr XXIV/121/97 Rady Gminy w Regnowie z 30 grudnia 1997r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kazimierzów i Podskarbice Królewskie oraz fragmentów wsi: Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Ryłsk i Ryłsk Mały	Dz. Urz. Wojew. Skierniewickiego z 1998r. Nr 4 poz.215
3	Uchwała Nr X/51/99 Rady Gminy w Regnowie z dnia 14 października 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Regnów Gmina Regnów.	Dz. Urz. Wojew. Łódzkiego Nr 142 poz.1538
4	Uchwała Nr XXV/116/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001r. 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.	Dz. Urz. Wojew. Łódzkiego Nr 43 poz. 1120
5	Uchwała Nr XXV/117/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sowidół i Wólka Strońska oraz fragmentów wsi: Annosław, Regnów, Ryłsk Duży i Sławków Gmina Regnów.	Dz. Urz. Wojew. Łódzkiego Nr 43 poz. 1121
6	Uchwała Nr vii/42/03 Rady Gminy Regnów z dnia 26 czerwca 2003r. 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.	Dz. Urz. Wojew. Łódzkiego Nr 223 poz. 2085
7	Uchwała Nr XXXI/167/06 Rady Gminy Regnów z dnia 24 sierpnia 2006 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 (na fragmencie wsi Annosław)	Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 360 poz. 2782 z 25 października 2006r.
8	Uchwała Nr VIII/50/07 Rady gminy Regnów z dnia 27 września 2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk i Ryłsk Duży, gmina Regnów, na fragmencie wsi Regnów.	Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 336 poz. 3023 z 30 października 2007r.
9	Uchwała Nr XXX/148/09 Rady gminy Regnów z dnia 21 stycznia 2009r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Regnów.	Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 22 marca 2010r Nr 80 poz. 645

Plany miejscowe obejmują:

- całe obszary wsi Podskarbice Szlacheckie, Podskarbice Królewskie, Kazimierzów, Sowidół i Wólka Strońska,
- fragmenty obszarów wsi: Annosław, Regnów, Regnów Nowy, Ryłsk Duży i Ryłsk.

Planami miejscowymi przeznaczono:

- pod zabudowę zagrodową z mieszkaniową jednorodzinną i usługową tereny w ukształtowanych pasmach zabudowy wzdłuż istniejących dróg w poszczególnych miejscowościach,
- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami w Regnowie,
- pod zabudowę produkcyjno-usługową w Regnowie i Ryłsku Dużym w paśmie wzdłuż drogi powiatowej Nr 4118E.

Należy podkreślić:

- utrzymanie istniejących użytków leśnych i dopuszczenie zalesień na znacznych obszarach gruntów rolnych niskiej jakości w szczególności w miejscowościach Podskarbice Szlacheckie, Podskarbice Królewskie, Kazimierzów,
- zachowanie znaczących powierzchni użytków rolnych wysokiej jakości w części północno-wschodniej i centralnej obszaru gminy.

2.2.2. Tereny zabudowane.

Na rozmieszczenie terenów zabudowanych w poszczególnych fragmentach gminy posiadały wpływ następujące czynniki:

- układ dróg prowadzących do ośrodka parafialnego,
- kolejność zajmowania obszarów leśnych pod uprawy rolne,
- parcelacje majątków i większych gospodarstw łąkowych,
- sieć hydrograficzna obszaru,

W wyniku działania czynników powstały ukształtowane pasma zabudowy zagrodowej o mniejszym lub większym skupieniu oraz rozproszona zabudowa na peryferiach miejscowości. Dominuje zabudowa zagrodowa o średnim i dobrym stanie technicznym z obiektami inwentarskimi o pojemności do 40DJP oraz przechowalniami owoców. Według przybliżonych szacunków, obecnie jest ich co najmniej 30 gospodarstw zgrupowanych w większości w Annosławiu, Nowym Regnowie i Ryłsku Dużym dysponują nowymi, nowoczesnymi budynkami inwentarskimi, których wielkość umożliwia obsadę powyżej 20 DJP. Duże fermowe obiekty na obszarze gminy nie występują.

Mieszkalnictwo.

Budynki mieszkalne występują głównie w zabudowie zagrodowej i zabudowie jednorodzinnej. Największy potencjał znajduje się w Regnowie. W pozostałych miejscowościach występuje mieszkalnictwo prawie wyłącznie w zabudowie zagrodowej z niewielką liczbą zabudowy jednorodzinnej. Występuje stała tendencja wzrostu liczby i powierzchni mieszkań. Uwagę zwraca duża powierzchnia użytkowa mieszkań w obszarze wiejskim, co wynika ze specyfiki zabudowy wiejskiej. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 82,8 m² (w powiecie rawskim 72 m²), średnia powierzchnia przypadająca na jednego mieszkańca to 24,9m².

Oceniając stan techniczny budynków mieszkalnych należy stwierdzić następujące charakterystyki:

- najwięcej substancji wyeksploatowanych (substandard) znajduje się w zabudowie rozproszonej,
- następuje stopniowa wymiana budynków w złym stanie technicznym lecz jest to zjawisko powolne i utrudnione z uwagi na skomplikowane stosunki własnościowe,
- zabudowa w większości to zabudowa nowa lub zrealizowana w okresie ostatnich 40 lat.

Zabudowa zagrodowa.

Na ogólną liczbę 580 siedlisk, zabudowa zagrodowa stanowi udział ca 85%. Pozostała część siedlisk to nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa, która

utraciła funkcje rolnicze. Siedliska w większości są z budynkami w dobrym i średnim stanie technicznym, ale z budynkami inwentarskimi lub inwentarsko-składowymi o małej pojemności, są to budynki, których modernizacja dla potrzeb wprowadzenia nowoczesnych technik i technologii produkcji zwierzęcej jest możliwa i nie wymaga dużych inwestycji budowlanych. Znaczna liczba siedlisk jest pozbawiona budynków inwentarskich z uwagi na wyłącznie sadowniczy kierunek gospodarstwa rolnego a w to miejsce występują przechowalnie owoców. Szacunkowo zagrody z budynkami inwentarskim lub inwentarsko-składowym (czasem obydwoma), którego wielkości umożliwiają obsadę zwierząt powyżej 20 DJP stanowią 2% siedlisk.

Infrastruktura społeczna.

Gmina Regnów posiada wszystkie obiekty usługowe niezbędne dla obsługi ludności gminy w zakresie odpowiadającym obecnym standardom cywilizacyjnym. Typowa jest struktura przestrzenna zainwestowania w tej dziedzinie – wykształcił się jednorodny i zwarty ośrodek usługowy o charakterze ogólnogminnym w obrębie miejscowości Regnów, położonej centralnie, na osi drogi powiatowej Nr 4118E do której dochodzą promieniście drogi powiatowe w sześciu kierunkach (Rawa Mazowiecka, Lesiew, Biała Rawska, Sadkowie, Zuski i Cielądz). Takie położenie ośrodka usługowego jest optymalne w zakresie obsługi obszaru gminy.

W Regnowie są skoncentrowane następujące obiekty infrastruktury społecznej i obsługi rolnictwa:

- Zespół Szkół w Regnowie w skład którego wchodzi Szkoła Podstawowa im. Wł. Ciasia oraz Gimnazjum, wyposażone w boisko sportowe,
- Gminna Biblioteka Publiczna w Regnowie ze świetlicą,
- Ośrodek Zdrowia SPZOZ w Regnowie oraz gabinet stomatologiczny,
- Rewir Dzielnicy Komendy Powiatowej Policji w Rawie Mazowieckiej,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Regnowie,
- siedziba Urzędu Gminy, władz samorządowych i organizacji społecznych,
- kościół parafii Rz. Kat. pw. Nawiedzenia Najświętszej Marii Panny w Regnowie,
- Bank Spółdzielczy w Regnowie,
- sklepy,
- stacja paliw,
- punkt skupu zwierząt,
- punkty skupu owoców.

Uzupełniając do wyżej wymienionych obiektów, występują w niektórych miejscowościach:

- punkty skupu owoców (sezonowe),
- sklepy spożywcze,
- sklepy z produktami ochrony roślin,
- dom weselny w Rylsku Dużym,
- zlewnie mleka (nieczynne).

Obiekty infrastruktury społecznej są w b. dobrym stanie technicznym i nie wymagają rozbudowy.

Zabudowa produkcyjna i usługowo-produkcyjna.

Dominującymi formami gospodarowania na terenie gminy Regnów są rolnictwo oraz działalność handlowo-usługowa. Na terenie gminy zarejestrowanych jest około 100 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, z czego 93 w sektorze prywatnym.

W usługach występują następujące główne rodzaje działalności:

- handel detaliczny (sklepy),
- usługi budowlane,
- działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi.

Najwięcej jednostek gospodarczych na terenie gminy prowadzi usługi z zakresu handlu i usług budowlanych.

Do największych podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na terenie gminy należą m.in.:

- "Przysmak" Zakład Przetwórstwa Owocowo-Warzywnego J. Gwiazdowicz; 96 – 232 Annosław 14,
- "Transbet" PPHU H. Idzikowski ; 96-232 Nowy Regnów 41a (wydobycie kruszyw i produkcja betonów),
- Zakład Przetwórstwa Owocowo-Warzywnego M. Gwiazdowicz; 96-232 Annosław 30,
- "Regnopol" FPHU 96-232 Regnów.

2.2.3. System komunikacji.

Uwarunkowania komunikacyjne wynikają:

- z położenia gminy w stosunku do sieci kolejowej, sieci dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
 - rozmieszczenia głównych generatorów ruchu - zabudowy mieszkaniowej, miejsc pracy i centrów usługowych,
 - sytuacji technicznej i przestrzennej istniejącej sieci w tym dostępności komunikacyjnej.
- Obszar gminy przecina linia kolejowa CMK przebiegając bezkolizyjnie z sieciami dróg kołowych (4 wiadukty). Na obszarze gminy nie występują stacje oraz przystanki kolejowe. Wpisana do rejestru zabytków kolejka wąskotorowa Rogów-Rawa Mazowiecka-Biała Rawska jest w bardzo złym stanie technicznym. Kolejka nie przewozi towarów a turystyczny przewóz osób został wstrzymany.

Układ podstawowy dróg dla obszaru gminy, tworzą drogi powiatowe:

- 4105E – Rossocha - Pągów – 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) granica gminy Biała Rawska – droga powiatowa Nr 4306E (stacja kolejowa Regnów),
- 113151E – Annosław - Kazimierzów,
- 113152E – Regnów – Annosław,
- 113201E – Pilawy gr. gm. Sadkowice – Kolonia Ryłsk Duży,

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 lub brukowymi,
- chodnikiem wyłącznie na odcinku zabudowy wsi Regnów w pasie drogowym drogi powiatowej Nr 4118E i Nr 4306E,
- zaniżonymi parametrami szerokości jezdni.

Łączna długość dróg powiatowych na obszarze gminy wynosi 43,3 km, natomiast długość dróg gminnych wynosi łącznie 10,4 km. Drogi wewnętrzne mają 92 km, z czego 21 km wymaga utwardzenia.

2.2.4. Infrastruktura techniczna.

Zaopatrzenie w wodę.

Sieć wodociągowa obejmuje wszystkie ukształtowane pasma zabudowy przy drogach oraz niektóre siedliska w zabudowie kolonijnej i rozproszonej. Oparta jest i 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 w gminie Cielądz. Wieś Ryłsk Mały jest zasilany 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 55,8km i jest doprowadzona do 425 siedlisk. Stopień zwodociągowania gospodarstw domowych na terenie gminy Regnów wynosi 87,4%. 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.

Gospodarka ściekowa

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

Zaopatrzenie w gaz

Na obszarze gminy nie występują sieci i urządzenia gazu przewodowego. 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 - minimum jeden punkt na miejscowość.

Zgodnie z koncepcją rozwoju sieci gazociągowej byłego województwa skierniewickiego, projektowana jest realizacja gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 relacji Rawa Mazowiecka - Nowe Miasto oraz Rawa Mazowiecka - Kielce. Sieci średniego ciśnienia mogą być oparte o stację redukcyjną usytuowaną w Rawie Mazowieckiej (istniejąca) lub Cielądzu. Program gazyfikacji gminy wymaga pełnej koordynacji z programem doprowadzenia gazu do Nowego Miasta lub Kielc i gazyfikacji gminy Regnów, Cielądz i Sadkowie.

Elektroenergetyka

Przez teren gminy przebiegają dwie linie elektroenergetyczne o napięciu znamionowym 110 kV (zasilające stację transformatorową GPZ Żurawia z kierunku od Nowego Miasta i Rawy Mazowieckiej). Zaopatrzenie w energię elektryczną oparte jest o następujące urządzenia i sieci:

- główny punkt zasilania (GPZ Żurawia)
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia wychodzące z GPZ Żurawia w kierunkach: do Cielądza i Ryłska
- 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.

Składowanie odpadów

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 firmę uprawnioną do takiej działalności. Na obszarze gminy nie istnieje komunalne składowisko odpadów. Najbliżej położone składowisko odpadów istnieje w gminie Rawa Mazowiecka, wsi Pukinin (miejskie składowisko odpadów). Nie stwierdzono również dzikich wysypisk śmieci.

Ciepłownictwo

Zaopatrzenie w ciepło opiera się na indywidualnych kotłowniach i paleniskach piecowych działających głównie w oparciu o paliwo stałe- węgiel i produkty węglopodobne (97% gospodarstw domowych), które powodują okresowy wzrost emisji niskich zanieczyszczeń. Sporadycznie występują instalacje centralnego ogrzewania oparte na oleju opałowym czy gazie. Na obszarze gminy występują większe urządzenia energetyczne spalania paliw między innymi w kotłowniach wyłącznie w zakładach przetwórstwa owoców w Annosławiu.

Sieci informatyczne i telekomunikacyjne

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 kablową opartą o centralę telefoniczną Rawie Mazowieckiej i węzeł w Regnowie, wraz z przyłączami do poszczególnych abonentów,
- stosunkowo gęstą sieć telefoniczną w obszarach zurbanizowanych.

Obszar gminy jest w zasięgu cyfrowej telefonii komórkowej.

2.2.5. Stan prawny gruntów.

Struktura własności gruntów w gminie Regnów jest typowa dla gmin w których nie występują tereny po byłych PGRach lub spółdzielniach produkcyjnych. Dominuje prywatna forma własności (94%). Na własność Skarbu Państwa składają się głównie tereny lasów państwowych i linii CMK oraz kolejki wąskotorowej. Grunty pozostałe to tereny dróg publicznych i ogólnodostępnych dróg wewnętrznych. W ramach własności prywatnej dominują właściciele gospodarstw rolnych (93,7%)

Gmina nie dysponuje znaczącymi zasobami gruntów, które mogą stanowić ofertę lokalizacyjną dla potencjalnych inwestorów, czy to zabudowy mieszkaniowej, czy to zabudowy usługowo-produkcyjnej.

2.2.6. Rolnictwo

Gospodarstwa rolne.

W gminie Regnów, podobnie jak w innych gminach powiatu rawskiego, o stanie gospodarki rolnej decyduje sektor użytkowników prywatnych; w rękach prywatnych znajduje się prawie 94% gruntów (prawie w całości są to użytki rolne). Na ten sektor własności składają się głównie własności gruntowe osób fizycznych zorganizowane w indywidualne gospodarstwa rolne. Niewielki udział w strukturze własności mają właściciele nieruchomości rolnych o powierzchni użytków rolnych mniejszych od 1 ha. Niewielki jest areal gruntów zarządzanych bezpośrednio przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa (grunty dawnego Państwowego Funduszu Ziemi).

Liczba, położenie i wielkości indywidualnych gospodarstw rolnych - ogółem i w poszczególnych miejscowościach, przedstawiają się następująco:

Miejscowość	Liczba indywidualnych gospodarstw rolnych	Powierzchnia gospodarstw w ha użytków rolnych	Przeciętna powierzchnia gospodarstwa w ha użytków rolnych
1. Annosław	57	536	9,4
7. Kazimierzów	40	292	7,3
14. Nowy Regnów	36	300	8,3
17. Podskarbice Królewskie	26	180	6,9
18. Podskarbice Szlacheckie	45	244	5,4
19. Regnów	72	523	7,2
20. Ryłsk	44	363	8,2
21. Ryłsk Duży+Ryłsk Mały	58	493	8,5
25. Sławków	23	174	7,6
26. Sowidół	14	133	9,5
29. Wólka Strońska	15	216	14,4
Gmina	430	3456	8,3

Przedstawione wyżej: liczba indywidualnych gospodarstw rolnych i przeciętna jego wielkość mierzona powierzchnią posiadanych użytków rolnych, w poszczególnych miejscowościach gminy i w gminie ogółem obejmują gospodarstwa, których użytkownik zamieszkuje na terenie gminy. Z porównania ogólnej powierzchni użytków rolnych gospodarstw i użytków rolnych położonych na terenie gminy wynika że część gospodarstw posiada grunty poza obszarem gminy (ca 300ha) sytuacja odwrotna nie występuje.

Użytkowanie gruntów.

Jakość sfery produkcyjnej rolnictwa charakteryzują poniższe zestawienia.

Obręby Ewidencyjne	Pow.		Użytki rolne w ha		Lasy i grunty		Pozostałe	
	ogółem w ha	Ogółem	Grunty orne	Sady	Łąki	Pastwiska	leśne w ha	grunty w ha
Annosław	569,6	504,6	396,5	99,6		8,5	28,4	36,6
Kazimierzów	384,3	333,1	306,1	25,8	0,7	0,5	39,1	12,1
Nowy Regnów	371,9	356,7	308,5	32,2	8,2	7,8	1,2	14,0
Podskarbice Królewskie	308,1	245,7	228,5	5,7	6,9	4,6	47,6	14,8
Podskarbice Szlacheckie	383,5	326,7	292,7	5,5	9,3	19,2	36,8	20,0
Regnów	661,2	593,8	515,4	32,2	37,6	8,5	33,9	33,5
Ryłsk	496,1	455,3	388,4	11,1	43,4	12,4	6,3	34,5
Ryłsk Duży	780,3	713,8	585,1	39,3	45,0	44,4	19,4	47,1
Ryłsk Mały	203,3	121,7	99,5	13,9	4,6	3,7	75,3	6,3
Sławków	195,4	186,3	159,0	6,7	2,2	18,4	0,4	8,7
Sowidół	144,8	137,9	123,2	14,7			2,3	4,6
Wólka Strońska	134,3	123,2	98,0	2,6	13,9	8,7	1,1	10,0
Gmina	4632,8	4098,8	3500,9	289,4	171,8	136,7	291,8	242,2

(źródło: wykaz gruntów z operatu ewidencyjnego gminy)

Obręby Ewidencyjne	Pow.		Użytki rolne w odsetkach (%)		Lasy i grunty		Pozostałe	
	ogółem w ha	Ogółem	Grunty orne	Sady	Łąki	Pastwiska	leśne w %	grunty w %
Annosław	569,6	88,6	69,6	17,5	0	1,5	5,0	6,4
Kazimierzów	384,3	86,7	79,7	6,7	0,2	0,1	10,2	3,1
Nowy Regnów	371,9	95,9	83,0	8,7	2,2	2,0	0,3	3,8
Podskarbice Królewskie	308,1	79,8	74,2	1,9	2,2	1,5	15,5	4,7
Podskarbice Szlacheckie	383,5	85,2	76,3	1,4	2,4	5,1	9,6	5,2
Regnów	661,2	89,8	78,0	4,9	5,7	1,2	5,1	5,1
Rylsk	496,1	91,8	78,3	2,2	8,8	2,5	1,2	7,0
Rylsk Duży	780,3	91,5	75,0	5,0	5,8	5,7	2,5	6,0
Rylsk Mały	203,3	59,9	48,9	6,8	2,3	1,9	37,0	3,1
Sławków	195,4	95,3	81,4	3,4	1,1	9,4	0,2	4,5
Sowidół	144,8	95,2	85,1	10,1	0	0	1,6	3,2
Wólka Strońska	134,3	91,7	73,0	1,9	10,4	6,4	0,8	7,5
Gmina	4632,8	88,5	75,6	6,3	3,7	2,9	6,3	5,2

Struktura użytków charakteryzuje się następującymi cechami:

- we wszystkich miejscowościach dominują użytki rolne od 80 do 95% z wyjątkiem Rylska Małego - 60%,
- ogółem w gminie występuje bardzo niski odsetek trwałych użytków zielonych (6,6%) i lasów (6,3%),
- użytki leśne skoncentrowane są w większości w Rylsku Małym (75ha) Podskarbicach Królewskich (48ha), Kazimierzowie (39ha) i Podskarbicach Szlacheckich (37ha).

Jeżeli przyjąć za podstawę oceny możliwości rozwoju gospodarki rolnej jedynie całkowitą powierzchnię użytków rolnych, to największy taki potencjał mają wsie: Rylsk Duży, Regnów i Annosław - generalnie wsie powierzchniowo największe.

Jakość gleb występujących na terenie gminy jest średnia.

Warunki glebowe, bonitacja gruntów rolnych w obszarze.

Warunki glebowe, charakteryzowane poprzez oznaczenie typów genetycznych, rodzajów i klasy rolniczej przydatności gleb, są na terenie gminy - w porównaniu do innych obszarów regionu - zróżnicowane przestrzennie. Wynika ono 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 dolin (Podskarbice Królewskie i Rylsk).

Dominującą klasą gleb na terenie wsi Regnów Nowy i Annosław jest klasa gleb brunatnoziemnych, wytworzonych z glin i piasków gliniastych (typ i podtyp gleb brunatnych właściwych i wylugowanych). Mają wysokie klasy gleboznawcze (III i IVkl.). Stanowią najczęściej kompleksy przydatności rolniczej: pszenno-dobry (2), żytni bardzo dobry (4), żytni dobry (5). Pozostałe tereny posiadają gleby o zdecydowanie niższej klasie bonitacyjnej z dominującym kompleksem żytnim słabym.

Strukturę użytków rolnych według klas bonitacyjnych - w poszczególnych miejscowościach gminy przedstawia poniższa tabela:

Obręby Ewidencyjne	Pow. Użytków rolnych w ha	Użytki rolne według klas bonitacyjnych - w ha				
		III	IV	V	VI	VIz
Annosław	504,6	125,9	294,4	77,6	6,7	0
Kazimierzów	333,1	0	84,8	155,9	91,6	0,8
Nowy Regnów	356,7	122,6	194,3	39,8	0	0
Podskarbice Królewskie	245,7	0	75,9	128,6	41,2	0
Podskarbice Szlacheckie	326,7	0	77,8	154,3	94,6	0
Regnów	593,8	159,5	224,9	161,3	47,2	0,9
Rylsk	455,3	0	123,5	240,2	90,8	0,8
Rylsk Duży	713,8	76,7	436,6	194,4	6,1	0
Rylsk Mały	121,7	0	62,3	51,4	8,0	0
Sławków	186,3	57,2	115,9	13,2	0	0
Sowidół	137,9	12,9	82,7	35,1	7,2	0
Wólka Strońska	123,2	0	13	79,3	30,9	0
Gmina	4098,8	554,8	1786,1	1331,1	424,3	2,5

(źródło: zestawienie klaso-użytków z operatu ewidencyjnego gminy)

Udziały gleb poszczególnych klas bonitacji w glebach użytkowanych rolniczo na terenie Gminy przedstawiono w poniższej tabeli.

Obręby ewidencyjne	Pow. użytków rolnych w ha	Użytki rolne według klas bonitacyjnych – udział procentowy				
		III	IV	V	VI	VIz
Annosław	504,6	25,0	58,3	15,4	1,3	0
Kazimierzów	333,1	0	25,5	46,8	27,5	0,2
Nowy Regnów	356,7	34,4	54,5	11,1	0	0
Podskarbice Królewskie	245,7	0	30,9	52,3	16,8	0
Podskarbice Szlacheckie	326,7	0	23,8	47,2	29,0	0
Regnów	593,8	26,9	37,9	27,2	7,9	0,1
Rylsk	455,3	0	27,1	52,8	19,9	0,2
Rylsk Duży	713,8	10,8	61,2	27,2	0,8	0
Rylsk Mały	121,7	0	51,2	42,2	6,6	0
Sławków	186,3	30,7	62,2	7,1	0	0
Sowidół	137,9	9,4	60,0	25,5	5,1	0
Wólka Strońska	123,2	0	10,6	64,4	25	0
Gmina	4098,8	13,5	43,6	32,5	10,3	0,1

Na większości obszaru gminy występują gleby średnich klas bonitacyjnych wykształcone na glinach zwałowych:

- gleby bonitacji klas III i IV zajmują 57 % gruntów ornych i sadów,
- klasa V i VI – 43% gruntów ornych i sadów.

Największy udział gleb dobrych w ogólnej powierzchni użytków rolnych występuje we wsi Annosław, Nowy Regnów i Sławków.

Melioracje

Wykaz zaewidencjonowanych urządzeń melioracji szczegółowych na terenie gminy Regnów zawiera poniższa tabela.

Miejscowość	Zmeliorowane użytki rolne W odsetkach			Potrzeby nowych melioracji w ha	procent zrealizowanych potrzeb melioracyjnych
	Ogółem	Grunty orne	Użytki zielone		
Annosław				300	0
Kazimierzów				0	
Nowy Regnów	30	30		0	100
Podskarbice Królewskie				0	
Podskarbice Szlacheckie	88	77	11	0	100
Regnów				0	
Rylsk	11		11	20	35
Rylsk Duży	89	53	36	50	64
Rylsk Mały	13		13	10	56
Sławków	115	115		100	53
Sowidół				0	
Wólka Strońska	30	13	17	0	100
Gmina	376	288	88	480	41

(źródło: wyciąg z gminnego programu melioracji gruntów)

Produkcja rolnicza.

W strukturze zasiewów dominują zboża z mieszankami zbożowymi, ziemniaki. Pozostałe uprawy są marginalne i nie stanowią o dochodach gospodarstw rolnych. Uprawy sadownicze zaczynają odgrywać liczącą się rolę w szczególności w miejscowościach, Regnów Nowy, Annosław, Rylsk Duży, Rylsk. W produkcji zwierzęcej istotną rolę odgrywa hodowla trzody chlewnej. Najwyższe wskaźniki pogłowia zwierząt gospodarskich (przekraczające średnie wartości dla gminy) dla trzody chlewnej, mają wsie: Podskarbice Szlacheckie, Kzimirzów, Annosław i Nowy Regnów. Z kolei Rylsk Duży, Wólka Strońska, Annosław Nowy Regnów to wsie o większych niż przeciętna dla gminy obsadzie bydła ogółem (także krów) z uwagi na posiadanie trwałych użytków zielonych.

Na terenie gminy występują liczne indywidualne gospodarstwa rolne, w których wielkość pogłowia zwierząt gospodarskich jest znacząco większa od przeciętnej dla tych obszarów. Według przybliżonych szacunków, obecnie jest ich co najmniej 30; zgrupowanych w większości w Annosławiu, Nowym Regnowie i Rylsku Dużym. Gospodarstwa te w przewadze dysponują nowymi, nowoczesnymi budynkami inwentarskimi (przede wszystkim są to obory), których wielkość umożliwia obsadę do 40 DJP. Większe obiekty fermowe na terenie gminy nie występują.

2.2.7. Leśnictwo.

Na terenie gminy Regnów lasy zajmują ogółem obszar o powierzchni 365,4 ha. Wskaźnik lesistości dla gminy jest niski i wynosi 7,9 %. Pod względem własności 72,5% stanowią lasy prywatne. Lasy Państwowe są reprezentowane przez zwarty kompleks lasów w Rylsku Małym, wchodzący w skład dużego kompleksu leśnego w Zuskach gm. Cielądz oraz mniejszego w Annosławiu.

Pozostałe użytki leśne tworzą mozaikę użytków śródpolnych o bardzo nieregularnej linii polno-leśnej. Przeważają lasy sosnowe o siedlisku boru suchego lub świeżego i drzewostanie w wieku zróżnicowanym od 20 do 60lat. Poniższe zestawienie określa wielkość użytków leśnych w poszczególnych miejscowościach.

Miejscowość	Powierzchnia lasów w ha
Annosław	28,4
Kazimierzów	39,1
Nowy Regnów	1,2
Podskarbice Królewskie	47,6
Podskarbice Szlacheckie	36,8
Regnów	33,9
Rylsk	6,3
Rylsk Duży	19,4
Rylsk Mały	75,3
Sławków	0,4
Sowidół	2,3
Wólka Strońska	1,1
Gmina	291,8

Wartości bonitacyjne gleb na terenie gminy są jednak wyraźnie niższe niż przeciętne dla powiatu rawskiego, stąd możliwości dalszych dolesień są znaczne.

2.3. Stanu ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Zgodnie z definicją pojęcia ładu przestrzennego, ustaloną przepisami wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o jego stanie decydują:

- harmonijne ukształtowanie przestrzeni gminy traktowanej jako całość.
- uporządkowane relacje uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych.

Przestrzeń gminy kształtowana była przez stulecia i o jej formie głównie decydowały warunki środowiska i stosunki własnościowe. Warunki glebowe, decydowały o rozwoju rolnictwa i leśnictwa, kształt zlewni i przebieg cieków o sieci dróg i usytuowaniu siedlisk. Uwłaszczenie i parcelacja majątków decydowały o stopniowym zagęszczeniu pasm zabudowy lub wprowadzaniu zabudowy rozproszonej. Relacje pomiędzy rzeką - gruntem rolnym - zagrodą - lasem były podstawowymi relacjami kształtującymi krajobraz gminy i stanowiły o ładzie przestrzennym. Relacje te na większości obszaru gminy są zachowane.

Stosunki własnościowe wyrażone poprzez relacje właściciel - chłop pańszczyźniany odcisnęły piętno w postaci rezydencji dworskich w otoczeniu parkowym z drogami do folwarków i kościoła oraz zabudową chłopską lokowaną przy tych drogach. Stan ładu przestrzennego należy ocenić jako dobry a podstawowe wymogi ochrony to:

- ograniczenie kształtowania terenów zabudowy do terenów położonych wzdłuż istniejących dróg,
- minimalizacja wprowadzania zwartych form osiedlowych w otwartych przestrzeniach rolnych,
- utrzymanie dróg jako głównych osi urbanistycznych.

Zauważalne są zmiany funkcjonalne w zabudowie wsi, a w tym wynikające z:

- intensyfikacji i technizacji rolnictwa i sadownictwa,
- wprowadzania infrastruktury technicznej,
- zmian technologicznych i materiałowych w budownictwie.

Problem zmian technologicznych i materiałowych dotyczy w szczególności:

- niedoinwestowaniu zabudowy w zakresie gospodarki ściekowej przy znacznym wyposażeniu siedlisk w wodę z sieci komunalnych,
- niedostosowaniu dróg do przenoszenia znacznie zwiększonego ruchu oraz ruchu o znacznym tonażu.

Oceniany ład przestrzenny obszarów wiejskich w zakresie architektury przedstawia się najgorzej. Stan w tym zakresie charakteryzują:

- zakłócone linie zabudowy w pierzejach ulic niejednokrotnie wymuszane wprowadzanymi i często zmienianymi przepisami prawa a dotyczącymi kategorii dróg, minimalnych odległości budynków od dróg itp.

- różne formy architektoniczne budynków w pierzejach dróg od parterowych do trzy-kondygnacyjnych z dachami płaskimi, stromymi i kopertowymi, z kalenicami równoległymi i prostopadłymi do przylegającej ulicy, z tzw. wysokimi piwnicami i bez podpiwniczenia, ze schodami w elewacji frontowej prowadzącymi na drugą kondygnację.

Przywrócenie ładu przestrzennego w tym zakresie wymaga prawnego określenia wymogów architektonicznych budynków realizowanych lub przebudowywanych w pierzejach.

2.4. Stan środowiska.

(Synteza charakterystyk z opracowania ekofizjograficznego podstawowego)

Komponent środowiska	Ocena stanu.
Klimat.	Warunki klimatyczne należy uznać za względnie korzystne w zakresie potrzeb gospodarczych oraz w zakresie potrzeb rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Do walorów klimatycznych terenu należą: • korzystne warunki solarne wyróżniające się dość dużą ilością dni pogodnych (5,5 miesięcznie), średnim zachmurzeniem, stosunkowo wysokim nasłonecznieniem –1600h w ciągu roku, • korzystne warunki termiczne przy okresie bezmroźnym średnio 280 dni w roku, • znaczną ilością dni bezwietrznych, • dość korzystne warunki biometeorologiczne przy wskaźniku biometeorologicznym wahającym się pomiędzy wiosną a jesienią w granicach 1,7 – 2,0. Do czynników klimatycznych niekorzystnych z punktu widzenia potrzeb gospodarczych, a zwłaszcza potrzeb rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy zaliczyć: • średnio-niską roczną sumę opadów atmosferycznych (560mm) przy niski okresie z opadem ciągłym (do 8 dni), • wysoką wartość rocznej sumy parowania terenowego (510mm) co może powodować okresowy deficyt wody w glebie, w okresach letnio-jesiennych. Powiat rawski, a tym samym gmina Regnów znajduje się w strefie skierniewicko – łowickiej zaliczonej: - ze względu na poziomy dopuszczalne określone dla dwutlenku siarki, dwutlenki azotu, ołowiu, benzenu i tlenku węgla pod kątem ochrony zdrowia do klasy A, - dla pyłu PM 10 do klasy C, - ze względu na poziom dopuszczalny dla ozonu do klasy C, - pod kątem ochrony roślin do klasy A. Największe średnioroczne stężenia zanieczyszczeń są głównie wynikiem oddziaływania licznych niskich emitorów o małej emisji jednostkowej (w tym domowych kominów skupionych zwykle w centrach zabudowy miejskiej ze starą zabudową) i w mniejszym stopniu wpływu wysokich emitorów o znacznej emisji jednostkowej. Szczególnie niekorzystne warunki w zakresie jakości powietrza występują wzdłuż obustronnie, zwarcie zabudowanych ulic przy drodze prowadzącej tranzytową komunikację samochodową (droga powiatowa Nr 4118E). Stają się one głównymi miejscami występowania znacznych stężeń NO₂, CO, formaldehydu, benzenu, oraz innych substancji emitowanych z środków transportu.

Komponent środowiska	Ocena stanu.
Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.	<u>Umiejscowienie obszaru:</u> - Niż Środkowoeuropejski, - podprowincja Nizin Środkowopolskich, - makroregion Wzniesień Łódzkich, - mezoregion Wysoczyzny Rawskiej. <u>Ukształtowanie historyczne obszaru:</u> - akumulacyjna działalność lądolodu stadiału Pilicy zlodowacenia Warty, w środkowym neoplejstocenie w fazie Grójca - wysoczyzny ukształtowane w formie płatu osadów lodowcowych moreny dennej przykrytej miększą serią tzw. moreny ablacyjnej, - silnie procesy denudacyjne wysoczyzn w obszarze staro glacialnym z ukształtowaniem głębszych dolin odprowadzających wody do systemu pra-Rylki, - tworzenie się tarasów erozyjno – akumulacyjnych oraz zalewowych w dolinach cieków i rzek. Obszar wysoczyzny rawskiej wznosi się na wysokości 150 – 180 m n.p.m. Teren jest lekko falisty, a spadki terenu nie przekraczają 2 – 5 %, bez wyraźnego kierunku nachylenia. Najniżej położone tereny znajdują się w miejscowości Podskarbice Szlacheckie, a najwyżej położonym punktem w gminie jest wzniesienie (180,10 m n.p.m.) w pobliżu miejscowości Ryłsk Mały.
Warunki hydrograficzne i hydrologiczne.	<u>Umiejscowienie geograficzne.</u> Dorzecze rzeki Bzury i jej dopływu, rzeki Rawki. Ośią układu hydrograficznego w gminie jest Kanał Regnowski, prawobrzeżny dopływ Rylki. W części południowej, na niewielkim odcinku przecina obszar gminy rz. Rylka. <u>Charakterystyka.</u> - spadek dolin wynosi do 4 promil, - wody w zasadzie odpowiadają II klasie czystości, - zbiorniki wodne na Kanale Regnowskim (Regnów – 2 zb, Podskarbice Królewskie – 2 zb) - rzeka Rylka, o charakterze równinnym, na ogólną powierzchnię zlewni 193,8 km² tylko część jej dorzecza o powierzchni 45,64 km² należy do terenu gminy, wody nieprzydatne (klasa IV) dla bytowania ryb na odcinku ujściowym w Rawie Mazowieckiej, powyżej nie badana, - kanał Ossowice – Regnów (Kanał Regnowski), średni wyrównany spadek doliny na odcinku od źródła do ujścia wynosi 2,2 %, powierzchnia zlewni ma charakter równinny, całkowita powierzchnia zlewni wynosi 45,64 km², z czego 28,39 km² należy do terenu gminy, wody przydatne dla bytowania ryb na odcinku położonym na obszarze gminy. <u>Program małej retencji.</u> - utrzymanie istniejących zbiorników na Kanale Regnowskim, - projektowany zbiornik w Regnowie. <u>Zagrożenia powodziowe.</u> Na terenie gminy nie występuje zagrożenie powodziowe. Rzeka Rylka i Kanał Regnowski, stwarzają podtopienia użytków zielonych na niewielkich powierzchniach (roztopy wiosenne i długotrwałe obfite opady deszczu). Podtopienia obejmują łąki na terenach miejscowości: Podskarbice Królewskie, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk Duży, Ryłsk i Wólka Strońska.

Komponent środowiska	Ocena stanu.
Budowa geologiczna.	<u>Charakterystyka utworów:</u> - utwory czwartorzędowe, najmłodsze o miąższość przekraczającą 50 m w szczytowych partiach wysoczyzn polodowcowej a w osiowych częściach dolin do kilkunastu metrów, - najstarsze utwory podłoża to utwory jurajskie, wapienie kimerydu należące do miąższej serii wapiennej jury górnej (malmu), na zróżnicowanej głębokości od ok. 12,5m do ponad 72m, - strop utworów jurajskich jest bardzo nieregularny a granica jury z utworami młodszymi ma charakter erozyjny, - skaliste utwory górnej jury są przykryte bezpośrednio utworami czwartorzędowymi. Wysoczyzna polodowcowa zbudowana jest z miąższej serii piaszczystych utworów okresu zlodowaceń środkowopolskich - Odry i Warty, przewarstwionej nieciągłymi i zaburzonymi glacitektonicznie poziomami glin zwałowych. Tarasy rzeczne Kanału Regnowskiego i Ryłki zbudowane są z utworów młodszych od utworów budujących wysoczyznę. Są to głównie piaski i żwiry rzeczne facji korytowej wieku eoholocenijskiego często przewarstwione mułkami aluwialnymi. Lokalnie w obrębie starorzeczy występują organiczne utwory facji rzeczno-zastoiskowej a wyjątkowo czwartorzędowe mułki zastoiskowe. Na obszarze występują udokumentowane złoża kruszyw naturalnych Łaszczyn II sąsiadujące ze złożem Łaszczyn położonym na terenie gminy Cielądz. Złoże kruszywa naturalnego – piaski i piasku ze żwirem klasy C₁ o zasobie szacowanym na 382706 ton. Obejmuje kulminację moreny czołowej (ozu) z osadami glacialnymi i fluwioglacjalnymi o miąższości 38 do 55m z przewarstwieniem na głębokości 7-8m glin lodowcowych. Złoże wyeksploatowane w granicach udokumentowania. Eksploatacja jest kontynuowana na terenie gminy Cielądz w obrębie złoża Łaszczyn. W obrębie ozu występują potencjalne złoża po stronie północnej wymagające udokumentowania.
Zasoby hydrogeologiczne.	<u>Umiejscowienie geograficzne:</u> - południowa część makroregionu wschodniego Niżu Polskiego, - południowo-zachodni skraj regionu południowo-mazowieckiego, - Niecka Mazowiecka z obniżeniem powierzchni kredy górnej w obrębie Niecki Warszawskiej, wypełnione utworami kenozoicznymi i mające charakter basenu artezyjskiego, - cały obszar gminy położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-215A Subniecka Warszawska – część centralna (GZWP-215A). <u>Wody podziemne:</u> - piętro wodonośne trzeciorzędowe nie eksploatowane i nie rozpoznane, - eksploatowane są zasoby z poziomu czwartorzędowego (najczęściej z głębokości od 10 – 50 m) i ujmowane w studniach wierconych lub kopanych, - ujęcie komunalne, zlokalizowane w miejscowości Regnów (dwie studnie) o rocznej produkcji 63145 m³ wody, - woda z ujęcia o pozytywnej jakości, - indywidualne ujęcia w Rylsku Dużym (Pałac, Dyskoteka), w Rylsku (Gorzelnia) i Regnowie (zakład betoniarski) nie są wykorzystywane do zasilania komunalnych sieci,

Komponent środowiska	Ocena stanu.
Warunki budowlane.	Warunki budowlane w obszarze gminy są dobre. Prawie cały obszar predysponowany jest do zabudowy (oprócz dolin rzek i cieków wodnych). Cechy charakterystyczne warunków budowlanych poszczególnych typów terenów (A_1 do B_{2a}) to: A_1 – tereny prawie płaskie zbudowane głównie z glin zwałowych (lokalnie iłów) z wodą gruntową na ogół głębiej niż 2,0 m od pow. terenu (okresowo mogą występować płytsze wody przypowierzchniowe o lokalnym zasięgu). Tereny o korzystnych warunkach bardziej dla rolnictwa. A_2 – tereny w przewadze prawie płaskie (lokalnie o nachyleniu pow. 5%), zbudowane głównie z glin zwałowych i piasków płytko podścielonych glinami. Zwierciadło wody gruntowej za zmiennej głębokości (okresowo istnieje możliwość występowania płytkich wód przypowierzchniowych). Tereny o mniej korzystnych warunkach dla rolnictwa – wymagające pewnych uzdatnień. B_1 – prawie płaskie tereny o spadkach do 5% zbudowane z gruntów nośnych (piaski, żwiry, piaski na glinie i gliny) z wodą gruntową na ogół głębiej niż 2,0 m od pow. terenu. Tereny o korzystnych warunkach do zabudowy. B_{2a} – tereny j.w. charakteryzujące się mniej korzystną rzeźbą (spadki od 5 do 15%) i zróżnicowanymi warunkami klimatu lokalnego (insolacyjnymi) – uwarunkowanymi ekspozycją zboczy. Tereny o mniej korzystnych warunkach do zabudowy – wymagające pewnych uzdatnień. Niekorzystne warunki budowlane występują na terenach (C_2) położonych w dolinach rzeki Rylki, Kanału Regnowskiego i cieków bezimiennych z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych. C_2 – dna dolin prowadzących wodę stale lub okresowo oraz dna obniżeń i większych zagłębień bezodpływowych. Zróżnicowane (w przewadze niekorzystne) warunki gruntowo-wodne i glebowe. Obszary predysponowane do innych form zagospodarowania. Nie występują tereny zagrożone osuwiskami.
Świat roślinny i zwierzęcy.	<u>Umiejscowienie geograficzne flory:</u> - kraina holoarktyczna w strefie stycznej do krainy atlantyckiej, - zachodnia część Krainy Mazowieckiej, <u>Charakterystyka:</u> - flora zróżnicowana, głównie z powodu ingerencji człowieka, - siedliska o charakterze naturalnym i półnaturalnym: lasy, zagajniki złożone z drzew iglastych i liściastych, zarośla, brzegi rzek i zbiorników wodnych, mokradła, - siedliska synantropijne: segetalne, pola uprawne, ogrody, ogródki przydomowe i działkowe, ruderalne, cmentarze, przydroża, miedze, rowy, przymurza, przychacia, przypłocia, nieużytki, rumowiska. - w zadrzewieniu pasów drogowych dominują klony, topole, jesiony, lipy, wierzby, - na parku podworskiego w Rylsku występują pomniki przyrody w tym: cztery wiązy szypułkowe o obwodach od 390 do 480cm oraz dwie lipy drobnolistne o obwodach 325 i 340cm. Naturalne ekosystemy występują jedynie wyspowo i na niewielkich powierzchniach, ich wartość na tle terenów otaczających, jest godna ochrony np. tereny o siedlisku zbliżonym do bagiennego pomiędzy Wólką Strońską i Rylskiem Małym oraz w Poskarbicach Królewskich.

Komponent środowiska	Ocena stanu.
Świat roślinny i zwierzęcy (Cd).	W strefie przybrzeżnej cieków występują zadrzewienia olszowe, które miejscami przechodzą w większe skupiska leśne (lasu łęgowego). Doliny rzek użytkowane są niemal w całości rolniczo; naturalne lub raczej półnaturalne zbiorowiska roślinności spotkać można jedynie w wąskiej strefie przybrzeżnej. Nagromadzenia roślinności o dużych wartościach przyrodniczych (także kulturowych i historycznych) występują w parkach podworskich w Rylsku i Rylsku Dużym. szczególnie cennym jest drzewostan w parku w Rylsku z których sześć zaliczone zostało do pomników przyrody. <u>Umiejscowienie geograficzne fauny:</u> - kraina południowo bałtycka lub kraina Niziny Mazowieckiej, <u>Charakterystyka:</u> - na terenach ekstensywnie użytkowane gospodarczo, w szczególności obrzeża lasu, dolin rzecznych oraz murawach napiaskowych występują gatunki entomo - i arachnofauny (owady i pajęczaki), - rzadkie gatunki związane ze środowiskiem wodnym występują w dolinie rzeki Rylki, w szczególności w starorzeczach oraz w obrębie dolinnych olsów i łągów, - fauna kręgowców reprezentowana jest głównie przez awifaunę (ptaki), szczególnie związane ze środowiskiem wodnym, zbiornikami wodnymi oraz zadrzewieniami dolin i lasami łęgowymi (perkozy, różne gatunki kaczek, np.: krzyżówka, głowienka, czernica, łyski, błotniak stawowy oraz łabędzie nieme, bociany białe i czarne), - ichtiofauna (ryby) rzeki Rylki i Kanału Regnowskiego charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem, jednak postępujące w szybkim tempie zarybianie rzeki gatunkami obcymi powoduje zanik rodzimej fauny, - z kręgowców dużych w obszarach leśnych spotkać można daniela, sarnę, jenota i wydry oraz re- introdukowanego bobra, który w obszar doliny rzeki Rylki dostał się z rzeki Rawki. <u>Zieleń cmentarna:</u> - w Regnowie - cmentarz rzymsko-katolicki, czynny, bez drzewostanu z zanikającą czytelnością układu cmentarza, bez grzebalnych rezerw terenowych; - w Sowidole - cmentarz parafialny (nowy) o układzie regularnym z nagrobkami z 1 połowy XXw, bez drzewostanu, - w Annosławiu istnieje cmentarz nieczynny ewangelicki, pozostawione w formie zadrzewionej i zakrzaczonej. <u>Fauna obszarów rolnych i zabudowanych:</u> Walory obszarów rolnych i zabudowanych gminy pod względem faunistycznym z racji istniejącego zagospodarowania są niewielkie. Na terenach rolnych brak jest fauny stale bytującej lub występuje sporadycznie. W zabudowie występują zbiorowiska typowe dla towarzyszących siedliskom ludzkim, zwierzęta domowe oraz dziko żyjące, z saków występują tu głównie gryzonie synantropijne i związane z polami uprawnymi: mysz domowa (<i>Mus musculus</i>), szczur wędrowny (<i>Rattus norvegicus</i>), nornik zwyczajny (<i>Microtus arvalis</i>), mysz polna (<i>Apodemus agrarius</i>), zając szarak (<i>Lepus europaeus</i>). <u>Fauna i flora dolin rzek, cieków, zbiorników wodnych i ich otoczenia.</u> Gatunkiem panującym w dolinie rz. Rylki i na niektórych odcinkach Kanału Regnowskiego jest olcha czarna (<i>Alnus glutinosa</i>) często występuje wierzba krucha (<i>Salix fragilis</i>), wierzba iwa (<i>Salix caprea</i>), bez czarny (<i>Sambucus nigra</i>), pokrzywa zwyczajna (<i>Urtica dioica</i>), wietlica samicza (<i>Athyrium filix-femina</i>), kuklik pospolity (<i>Geum urbanum</i>),

Komponent środowiska	Ocena stanu.
Świat roślinny i zwierzęcy (Cd).	gajowiec żółty (<i>Galebdolon luteum</i>), przytulia błotna (<i>Galium palustre</i>). Roślinność trawiasta w otoczeniu zbiorników wodnych, koszona. W stawach rybackich sztucznie wprowadzany narybek. Podstawowym gatunkiem hodowlanym jest karp, jego obsadę wzbogacono o dodatkowe gatunki: tołpygi, lina, suma, szczupaka, sandacza, płotkę i leszcza, a także karasia pospolitego, jazia, wzdręgę i brzanę. Posiłkując się stanem występowania zwierząt jakie zostały zaobserwowane w dolinie rz. Białki (dolina o podobnych warunkach jak dolina rz. Rylki) można przyjąć, że w dolinie rz. Rylki oraz na zadrzewionych i zakrzaczonych łęgach w dolinie Kanału Regnowskiego mogą występować następujące gatunki fauny: Błotniak stawowy <i>Circus aeruginosus</i>, Bocian biały <i>Ciconia ciconia</i>, Brodziec samotny <i>Tringa ochropus</i>, Czajka <i>Vanellus vanellus</i>, Czapla siwa <i>Ardea cinerea</i>, Drozd śpiewak <i>Turdus philomelos</i>, Dziwonia <i>Carpodacus erythrinus</i>, Dzwoniec <i>Carduelis chloris</i>², Gąsiorek <i>Lanius collurio</i>, Gołąb grzywacz <i>Columba palumbus</i> 1, Grubodziób <i>Coccothraustes coccothraustes</i>, Jaskółka dymówka <i>Hirundo rustica</i>, Jaskółka oknówka <i>Delichon Urtica</i>, Jaskółka brzegówka <i>Riparia riparia</i>, Jastrząb gołębiarz <i>Accipiter gentilis</i> 1, Kapturka <i>Sylvia atricapilla</i>, Kłaskawka <i>Saxicola Torquata</i>, Kokoszka wodna <i>Gallinula chlorophus</i>, Kos <i>Turdus merula</i>, Kowalik <i>Sitta europaea</i> 1, Kulczyk <i>Serinus serinus</i> 1, Kwiczoł <i>Turdus pilaris</i>, Łabędź niemy <i>Cygnus olor</i>, Mewa śmieszka <i>Larus ridibundus</i> 15, Myszolów <i>Buteo buteo</i>, Pełzacz ogrodowy <i>Certhia brachydactyla</i>, Perkoz dwuczuby <i>Podiceps cristatus</i>, Perkozek <i>Podiceps rufficollis</i>, Piecuszek <i>Phylloscopus trochilus</i>, Pierwiosnek <i>Phylloscopus collybita</i>, Pliszka siwa <i>Motacilla alba</i>, Pliszka Śółta <i>Motacilla flava</i>, Pokląskwa <i>Saxicola rubetra</i>, Potrzeszcz <i>Emberiza kalandra</i>, Pustułka <i>Falco tinnunculus</i>, Rokitniczka <i>Acrocephalus schoenobaenus</i>, Rybitwa czarna <i>Chlidonias Niger</i>, Rybitwa zwyczajna <i>Sterna hi rundo</i>, Sikora bogatka <i>Parus major</i> 1, Sikora modra <i>Parus caeruleus</i> 1, Skowronek polny <i>Alauda arvensis</i>, Słowiak szary <i>Luscinia luscinia</i>, Sroka <i>Pica pica</i>, Sójka <i>Garrulus glandarius</i>, Szczygieł <i>Carduelis carduelis</i>, Szpak <i>Sturnus vulgaris</i>, Trzciniak <i>Acrocephalus arundinaceus</i>, Trznadel <i>Emberiza citrinella</i> 1, Wilga <i>Oriolus oriolus</i>, Zięba <i>Fringilla coelebs</i>, Żuraw <i>Grus grus</i>, Żaby zielone <i>Rana esculenta complex</i>, Jaszczurka zwinka <i>Lacerta agi lis</i>, Wiewiórka <i>Sciurus vulgaris</i>, bobra europejskiego (<i>Castor fiber</i>), Wydrę (<i>Lutra Lutra</i>), Kozę (<i>Cobitis sp</i>), Piskorza (<i>Misgurnus fossilis</i>), Różankę (<i>Rhodeus serceus amarus</i>).

Dotychczasowe zmiany w środowisku.

Obszar gminy posiada w pełni antropogeniczne środowisko:

- w ukształtowanych pasmach wzdłuż dróg w większości tereny zabudowane i zurbanizowane z przewagą zabudowy zagrodowej,
- na niewielkich fragmentach z zabudową rozproszoną (Nowy Regnów, Annosław, Rylsk Duży, Rylsk),
- w pasie doliny rz. Rylki i na zachodnim odcinku Kanału Regnowskiego z roślinnością półnaturalną.

Zmiany w środowisku dotyczą:

- zabudowy terenów rolniczych zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych,
- w sytuacji braku planu miejscowego, zabudowy terenów nowymi siedliskami rolniczymi na zasadzie dobrego sąsiedztwa,
- poprawy stanu czystości powietrza z uwagi na ogólną tendencję poprawy tła,
- zwiększania powierzchni leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych niskiej jakości.

Odrębnym problemem jest obniżanie wartości użytkowej gleb następuje wskutek nadmiernego zakwaszenia oraz zubożenia gleby w składniki pokarmowe roślin: fosfor, potas, magnez, które decydują o wielkości i jakości plonów. Istotny wpływ na procesy chemiczne i biologiczne zachodzące w glebie odgrywa odczyn gleby (pH w 1n KCl). Optymalny przedział dla procesów biologicznych związanych z metabolizmem większości gatunków roślin i drobnoustrojów glebowych przyjmuje się w wartościach od 5,5 do 7,2 pH. Nadmierne zakwaszenie gleb powoduje niekorzystne skutki dla rolnictwa oraz ochrony środowiska przyczyniając się między innymi do tego, że plony są niższe, gorszej jakości i bardziej zanieczyszczone. Z gleb kwaśnych następuje większe wypłukiwanie pierwiastków i związków chemicznych, które trafiają do wód gruntowych, dalej wgłębnych, a także powierzchniowych powodując ich zanieczyszczenie. Odczyn w bardzo dużym stopniu decyduje o mobilności i biodostępności metali ciężkich i jonowych zanieczyszczeń organicznych. Przy dość intensywnym użytkowaniu rolniczym gleby na terenie gminy wykazują obecnie znaczny stopień zakwaszenia (pH poniżej 5,5). Gleby użytkowane rolniczo w gminie są kwaśne lub bardzo kwaśne i wymagają wapnowania na około 70% powierzchni użytków rolnych. Jednocześnie część gruntów na piaskach słabogliniastych jest przesuszonych, produkcja zależy tam od ilości opadów atmosferycznych. Mało urodzajne i przesuszone gleby lekkie nadają się w znacznej części pod zalesienia.

Struktura przyrodnicza w tym struktura różnorodności biologicznej.

W skład struktury przestrzennej środowiska wchodzi:

- a) ekosystemy łąkowe, obejmujące trwałe użytki zielone w dolinach rz. Białki oraz ważniejszych cieków melioracyjnych, miejscami zagrożone podtopieniami o przydatności rolniczej lub półnaturalnej zieleni ekologicznej,
- b) ekosystemy leśne, obejmujące istniejące lasy w rozumieniu ustawy o lasach o przydatności produkcji leśnej,
- c) agrocenozy dobrej jakości, obejmujące grunty rolne wysokiej jakości (klasy III),
- d) agrocenozy średniej i niskiej jakości, obejmujące grunty rolne niskiej jakości (klasy IV do VI) o przydatności rolniczej, leśnej lub pod zabudowę,
- e) ekosystemy wodne - rzeka Rylka i Kanał Regnowski ze zbiornikami wodnymi niskiego piętrzenia,
- g) tereny antropogeniczne zabudowane i przekształcone w tym:
 - grunty zabudowy o przewadze zabudowy mieszkaniowej i usługowej (centrum Regnowa),
 - grunty z zabudową produkcyjną Ryłsk, Annosław,
 - drogi i linia kolejowa CMK oraz kolejki wąskotorowej,
 - tereny cmentarzy czynnych i nieczynnych,
 - tereny zieleni parkowej (parki podworskie).

Rozmieszczenie na obszarze gminy przyrodniczych jednostek przestrzennych nie jest równomierne, zauważalna jest dominacja niektórych jednostek:

- ekosystemów leśnych w południowej części gminy (obręb Ryłsk Mały),
- agrocenozy wysokiej jakości we wschodniej części obszaru gminy (Annosław, Nowy Regnów i Sławków),
- agrocenozy średniej i niskiej jakości w zachodniej części gminy oraz w otoczeniu kompleksów leśnych i w południowych fragmentach obszaru gminy.

Z oceny przydatności terenów do rozwoju funkcji użytkowych wynikają następujące wnioski:

- dominuje przydatność terenów pod rolnictwo (sadownictwo),
- znaczna ilość gruntów rolnych niskiej jakości stwarza perspektywy do podniesienia wskaźnika lesistości gminy.

Pod względem różnorodności biologicznej na obszarze gminy można wyróżnić:

- obszar dużego kompleksów Lasów Państwowych w Ryłsku Małym posiadającym kontynuację na terenie gminy Cielądz,
- dolinę rz. Ryłki na terenie Ryłska i Ryłska Dużego o przewadze łąk i zadrzewień nadrzecznych,

- pozostały obszar gminy o bardzo niskiej bioróżnorodności, o dominujących uprawach rolniczych i i sadowniczych, gdzie nie występują gatunki chronione a skład gatunkowy fauny i flory jest bardzo ubogi.

Zdecydowanie pozytywnie przedstawia się sytuacja różnorodności biologicznej w dolinie rz. Rylki. O znacznych walorach przyrodniczo-krajobrazowych decydują:

- a) koryto rzeki o znacznej krętości,
- b) dolina rzeki miejscami szeroka z terasami zalewowymi, miejscami wysokimi zboczami,
- c) występowanie siedlisk:
 - wód płynących (płytkich, głębokich, naświetlonych i zacienionych),
 - wód stojących (zbiorniki),
 - mineralnych (mokrych, świeżych i suchych) i łągowych,
- d) występowanie znacznej liczby gatunków roślin naczyniowych,
- e) występowanie różnorodności gatunkowej ryb, ptaków i innych kręgowców.

Powiązania przyrodnicze obszaru gminy z jego szerszym otoczeniem.

Podstawowe przyrodnicze powiązania obszaru z otaczającymi terenami gmin sąsiednich dotyczą:

- doliny Kanału Regnowskiego posiadającej swoją kontynuację w gminie Cielądz,
- doliny rz. Rylki posiadającej swoją kontynuację na terenach gminy Cielądz, Sadkowice (rzeka graniczy z obszarem gminy) i Biała Rawska,
- obszarów rolnych posiadających swą kontynuację na terenach wsi otaczających obszar gminy.

Dolina Rylki z przyległymi dolinami bocznymi i lasami tworzy korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu lokalnym. Dolina nie powinna być przegradzana i zabudowywana. Utrudniłoby to grawitacyjny spływ mas powietrza i migracje zwierzyny.

Ochrona prawna zasobów środowiska.

Zasoby środowiska w obszarze gminy ograniczone są do:

- stanu czystości powietrza - stan bez przekroczeń dopuszczalnych norm zanieczyszczeń z tendencją do poprawy tła,
- gleby średniej i wysokiej jakości,
- użytki leśne,
- wody pierwszego poziomu wodonośnego,
- wody płynące.

Północna granica gminy (z gminą Biała Rawska) położona jest stycznie do Obszaru Chronionego Krajobrazu - „Bolimowsko - Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki” (projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki"). Na terenie gminy w pasie stycznym do OCHK nie występują elementy zagospodarowania wpływające znacząco na komponenty obszaru chronionego.

Zachodnia granica gminy położona jest w odległości ca 6km do granic obszaru sieci NATURA 2000, oraz od granic rezerwatu przyrodniczego „Rawka”.

2.5. Dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

Walory krajobrazu kulturowego dotyczą warstw:

- "miejsca" z jego przeszłością, formą i konfiguracją,
- "ukrytych pod ziemią" w tym zasobów warstw geologicznych oraz znalezisk archeologicznych,
- "pokrycia powierzchni ziemi" stanowiącego właściwy krajobraz kulturowy.

Na obszarze gminy Regnów wyróżniają się:

- a) obiekty zabytkowe z ich bezpośrednim otoczeniem,
- b) miejsca na styku form terenu stanowiące o odbiorze krajobrazu w tym:
 - granica pomiędzy łąkami w dolinie Rylki i Kanału Regnowskiego a terenami rolnymi wymagająca ekspozycji i utrzymania bez zadrzewień,

- granice pomiędzy otwartymi kompleksami terenów rolnych a pasmową zabudową kształtowaną na obrzeżach dolin rzecznych,
- c) miejsca historyczne obejmujące:
 - zespoły zabudowy dworsko-parkowej z pozostałościami zabudowy folwarcznej,
 - zabudowę sakralną oraz cmentarze,
- d) stanowiska archeologiczne,
- e) zagospodarowanie terenu a w tym:
 - układ zabudowy zagrodowej ukształtowanej wzdłuż dróg wymagający ograniczenia możliwości tworzenia zabudowy rozproszonej - śródpolnej,
 - kompleksy leśne skoncentrowane w Rylsku Małym i Annosławiu.

Na terenie gminy ochroną prawną zostały objęte następujące dobra kultury:

- 1) wpisane do rejestru zabytków:
 - w Podskarbicach Szlacheckich, Podskarbicach Królewskich, Kazimierzowie i Annosławiu - kolejka wąskotorowa (dec. Nr 1000 z 31.12.1996r.),
 - w Regnowie - kościół p.w. Nawiedzenia NMP (decyzja Nr 265/197 z dnia 27.12.1967r.)
 - w Regnowie - cmentarz przykościelny (decyzja Nr 940 z dnia 19.11.1993r.) nieczynny,
 - w Regnowie - cmentarz rzymsko-katolicki (decyzja Nr 899 z dnia 22.12.1993r.);
 - w Rylsku Dużym - dwór (decyzja Nr 552 z dnia 25.03.1981r.),
 - w Rylsku Dużym - obora (decyzja Nr 553 z dnia 19.05.1982r.)
 - w Rylsku Dużym - park (decyzja Nr 579 z dnia 19.05.1982r.),
 - w Rylsku (Rylsku Małym) - dwór (decyzja Nr 619 z dnia 28.07.1983r.);
- 2) wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - w Annosławiu – cmentarz ewangelicki,
 - w Sowidole - cmentarz rzymsko-katolicki (nowy),
 - w Rylsku (Rylsku Małym) park dworski;
- 3) zakwalifikowane dodatkowo do gminnej ewidencji zabytków (poza wym. w pkt 1 i 2):
 - w Rylsku - gorzelnia jako założenie, powstała latach 1900 – 1925,
 - w Rylsku Małym - kapliczka przydrożna z lat 1911-1912,
 - w Annosławiu - kapliczka,
 - w Kazimierzowie - kapliczka,
 - w Regnowie - kapliczka,
 - w Rylsku Dużym - kapliczka,
 - w Rylsku – kapliczka;

Zabytki obejmują wyłącznie zabudowę dworsko parkową z pozostałościami zabudowy folwarcznej. Podstawowymi elementami wymagającymi ochrony są:

- drzewostan parku niejednokrotnie wpisany do rejestru pomników przyrody,
- główne osie kompozycyjne parku i dworu,
- układ przestrzenny parku i architektura dworu.

Obiekty są w różnym stanie technicznym. Od b. dobrego (kapliczki) do ruin (gorzelnia w Rylsku). Obiekty te wskazane są do ochrony lub odtworzenia w celu zachowania walorów krajobrazowych a w szczególności formy i skali zabudowy wiejskiej. W wielu przypadkach ochrona związana będzie z całkowitym odtworzeniem obiektów i zagospodarowaniem w ich otoczeniu. Nie występują zagrożenia obszarów i obiektów zabytkowych. Odrębnym problemem jest zachowanie warunków ekspozycji obiektów zabytkowych w szczególności kościoła w Regnowie oraz drzewostanów parkowych w Rylsku Dużym i Rylsku.

Na obszarze gminy występują w kilku miejscach stanowiska archeologiczne. W otoczeniu i w samych obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków ochronie podlegają między innymi:

- gabaryty i detal architektoniczny obiektów,
- obszary ekspozycji od strony terenów przyległych,
- zgrupowania starodrzewu,
- funkcje użytkowe budynków nawiązujące do funkcji pierwotnych lub funkcji zbliżonych,
- obszary występowania stanowisk archeologicznych,
- obszary ochrony stanowisk archeologicznych.

2.6. Warunki i jakości życia mieszkańców.

O rzeczywistej kondycji życia mieszkańców danego regionu a także jego potencjałe rozwojowym i atrakcyjności zewnętrznej świadczy poziom życia mieszkańców oraz stan i jakość infrastruktury społeczno-technicznej regionu. Jest to o tyle istotne, że potencjał małej społeczności zależy w stopniu bezpośrednim właśnie od najbliższych udogodnień, uwarunkowań „dnia codziennego”. Warunki, poziom i jakość, życia mieszkańców podlegają wpływom różnych czynników. Poczucie komfortu oraz bezpieczeństwa jest subiektywną wartością, z którą wiążą się następujące czynniki:

- Wysokość zarobków
- Warunki pracy
- Poziom wykształcenia i dostępność do ośrodków edukacji
- Dostęp do placówek służby zdrowia i usług medycznych
- Warunki i zasoby mieszkaniowe
- Wskaźnik przestępczości
- Sytuacja drogowa

W Regnowie funkcjonują podstawowe obiekty infrastruktury społecznej wpływające na komfort i jakość życia mieszkańców gminy. Należą do nich: Urząd Gminy, posterunek policji, siedziba straży pożarnej, siedziba banku, samorządowe instytucje społeczne, obiekty oświaty szczebla podstawowego, stadion sportowy, sklepy, domy weselny, niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej, kościół, stacja paliw oraz cmentarze.

Zupełnie odrębną płaszczyzną tyjącą się jakości życia, ale pośrednio wpływającą na warunki życia w danej społeczności jest poziom bezpieczeństwa publicznego. Nad bezpieczeństwem mieszkańców i trzymaniem porządku w gminie Regnów czuwa Posterunek w Regnowie oraz Komenda Powiatowa Policji w Rawie Mazowieckiej. Ponadto w powiecie rawskim działają Centra Reagowania Kryzysowego, które powołane są do zbierania informacji o zagrożeniach, ich przetwarzania i reagowania na występujące zagrożenia, co pozwala na racjonalizację wykorzystania wszystkich podmiotów działających w sferze ładu, porządku i bezpieczeństwa oraz prowadzenia akcji ratunkowych. Największe zagrożenie w ruchu drogowym w gminie stwarza przebiegająca przez Regnów droga powiatowa Nr 4118E. Wśród przestępstw przeciwko życiu i zdrowiu występują głównie bójki i pobicia, rzadziej rozboje. Z przestępstw przeciwko mieniu występują włamania do mieszkań, samochodów i innych obiektów oraz kradzieże samochodów. W celu ograniczenia przestępczości prowadzone są działania profilaktyczne w szkole. Tematyka dotyczy zwalczania alkoholizmu wśród nieletnich, narkomanii i palenia papierosów, a także poruszania się po drogach. Ze statystyk prowadzonych przez policję wynika, iż najliczniejszą grupę przestępstw stanowią przestępstwa drogowe, w których dominujący udział mają nietrzeźwi kierowcy, oraz włamania i kradzieże.

2.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Przez poważną awarię rozumie się zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

Na terenie gminy nie ma zlokalizowanych zakładów, które można zakwalifikować do obiektów, spełniających wymagania zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Niemniej jednak mogą zachodzić zdarzenia o mniejszej skali. Są one najczęściej spowodowane działalnością związaną z produkcją i z wykorzystaniem substancji niebezpiecznych, ich transportem i magazynowaniem.

Największym potencjalnym zagrożeniem jest transport kolejowy. Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa Centralnej Magistrali Kolejowej, którą przewożone są cysterny kolejowe zawierające między innymi oleje i inne substancje, o pojemnościach do 60 Mg; w razie wystąpienia katastrofy kolejowej i uwolnienia w jej wyniku TSP na dużym obszarze wystąpi skażenie środowiska.

2.8. Wpływ uwarunkowań, na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.

Synteza uwarunkowań.

Poniższe zestawienie zderza uwarunkowania dające szansę rozwoju z uwarunkowaniami działającymi hamująco (uwarunkowania progowe) na rozwój w poszczególnych obszarach funkcjonowania gminy.

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy.
1. Otoczenie gminy 1.1. Położenie w systemie osadniczym kraju:	- położenie w Warszawsko-Łódzkim paśmie rozwoju osadnictwa, - zbliżenie obszaru do tras ruchu kołowego rangi ponadregionalnej oraz do tras turystyki między-narodowej i krajowej,	
1.2. Otoczenie polityczne i prawne:		- prawne ograniczenie kompetencji samorządu wynikające z wysokiej centralizacji zarządzania państwem,
1.3. Warunki makroekonomiczne:	- duże możliwości korzystania z środków funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego	- duży wpływ tempa rozwoju gospodarczego w skali kraju na rozwój gminy, - znaczne uzależnienie budżetu gminy od wysokości dotacji i subwencji z budżetu państwa, - niewielki budżet samorządu w stosunku do potrzeb inwestycji publicznych,
1.4. Bezpośrednie związki funkcjonalne z otoczeniem:	- specjalizacja w produkcji sadowniczej, nastawionej na rynki zewnętrzne, - specjalizacja w produkcji zwierzęcej, nastawionej na przetwórstwo w Rawie Mazowieckiej, - bliskie rynki zbytu w Łodzi i Warszawie, - wyposażenie m. Rawy Mazowieckiej w podstawowe obiekty infrastruktury społecznej obsługującej mieszkańców gminy,	
1.5. Polityka przestrzenna państwa:	- kształtowanie wielofunkcyjnego pasma rozwoju opartego na powiązaniach komunikacyjnych Łodzi i Warszawy,	
1.6. Polityka przestrzenna samorządu:	- główne obszary rozwoju są wyposażone w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,	
2. Potencjał demograficzno-społeczny:	- stabilizacja liczby mieszkańców o zróżnicowanym tempie zmian zarówno w ujęciu czasowym jak i przestrzennym,	
3. Finanse publiczne:		- tendencja malejąca wzrostu dotacji i subwencji w ostatnim pięcioleciu,

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju miasta i gminy.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój miasta i gminy.
4. Gospodarka lokalna:	- średnia skala zjawiska bezrobocia wśród ludności, z utrzymującą się w ostatnich latach tendencją malejącą,	- brak większych zakładów produkcyjno-usługowych, - niewielka aktywność gospodarcza mieszkańców w zakresie tworzenia małych przedsiębiorstw,
4.1. Rolnictwo:	- znaczący udział gruntów wysokiej jakości, - rozwój sadownictwa z zapleczem przechowalniczym,	- niska jakość rolniczej sfery produkcyjnej na niektórych terenach gminy,
4.2. Produkcja pozarolnicza:		- mała stabilność podmiotów podejmujących działalność gospodarczą, - niewielka liczba zakładów produkcyjnych z własną bazą o znacznej wartości zainwestowania,
4.3. Usługi:	- pełne wyposażenie gminnego ośrodka usługowego, skupiającego większość obiektów usługowych, gwarantujących obsługę ludności w zakresie podstawowym, - możliwość rozwoju funkcji rekreacyjnej w oparciu o walory przyrodnicze rz. Rylki i Kanału Regnowskiego, ukierunkowanej na agroturystykę i indywidualną zabudowę rekreacyjną,	
5. Dziedzictwo kulturowe:	Obiekty zabytkowych (zabudowa podworska i parki) stanowiąca o atrakcyjności turystycznej gminy,	
6. Jakość środowiska:		
6.1. Klimat:	Korzystny: - warunki solarne z dużą ilością dni pogodnych, średnim zachmurzeniem, i wysokim usłonecznieniem, - korzystne warunki termiczne, - znaczna ilość dni bezwietrznych z przewagą wiatrów z kierunku zachodniego, - korzystne warunki biometeorologiczne - spadek emisji globalnej podstawowych zanieczyszczeń,	- klimat doliny rzeki Rylki negatywny dla zabudowy, - tereny w zasięgu oddziaływania uciążliwości komunikacyjnych drogi powiatowej Nr 4118 o spodziewanych przekroczenia emisji pyłów i gazów oraz hałasu, w pasie terenu ca 15m do osi jezdni na odcinkach pozbawionych przegród akustycznych, - niedobór opadów atmosferycznych, - wysoka wartość rocznej sumy parowania terenowego,
6.2. Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne:	- teren bez utrudnień do zagospodarowania rolniczego lub zabudowy, bez zagrożeń ekologicznych, - nachylenie terenu dominujące 2% - 5%,	
6.3. Warunki hydrograficzne i hydrologiczne:	- rzeka Rylka i Kanał Regnowski - główne ciekі odwadniający, - brak terenów zagrożenia powodziowego,	
6.4. Budowa geologiczna:	- występowanie potencjalnych terenów eksploatacji kruszyw pospolitych,	- niewielka ilość udokumentowanych złóż geologicznych,

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju miasta i gminy.	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój miasta i gminy.
6.5. Zasoby hydrogeologiczne:	- znaczne wydajności piętra wodonośnego czwartorzędowego oraz miąższości strefy występowania wód słodkich,	
6.6. Warunki budowlane:	- brak ograniczeń zabudowy w obrębie wysoczyzny polodowcowej na większości obszaru gminy,	- warunki wykluczające zabudowę w obrębie dolin rz. Rylki i Kanału Regnowskiego,
6.7. Świat roślinny i zwierzęcy:	- zbiorowiska fauny i flory doliny rz. Rylki o znacznej różnorodności biologicznej, - zbiorowiska roślinne parków podworskich i pomniki przyrody wskazane do ochrony,	- na pozostałych obszarach fauna i flora w znacznym stopniu zorganizowana i kontrolowana przez człowieka, przy jednocześnie znacznym wpływie antropogenicznym na gleby (nawożenie) oraz roślinność (zbiorowiska ruderalne i segetalne), - naturalne ekosystemy nie występują,
6.8. Dotychczasowe zmiany w środowisku:	- zabudowa terenów rolniczych niskiej jakości, - spodziewana poprawy jakości środowiska przy terenach komunikacyjnych, - poprawa stanu czystości powietrza, - poprawa stanu czystości wód powierzchniowych, - zwiększanie powierzchni leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych niskiej jakości,	
6.9. Struktura przyrodnicza w tym struktura różnorodności biologicznej:	- struktura przestrzenna środowiska zharmonizowana z warunkami środowiska z zachowaniem ekosystemów leśnych wodnych i agrocenozy wysokiej jakości, - znaczna różnorodność biologiczna w dolinie rz. Rylki, - duże walory krajobrazowe doliny rz. Rylki i Kanału Regnowskiego,	

Wpływ uwarunkowań na kształtowania kierunków rozwoju.

Lp.	Kategoria uwarunkowań	Wybrane kierunki rozwoju przestrzennego obszarów.
1	Dotychczasowe przeznaczenie terenu, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,	Rozwój wielofunkcyjnego zagospodarowania terenu.
2	Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,	Uwarunkowania posiadają wpływ na wskaźniki zagospodarowania terenu.
3	Stan środowiska, w tym:	
3.1.	- stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, występowanie znaczących obszarów gruntów rolnych wysokiej jakości,	Uwarunkowania decydują o wyznaczeniu: - obszarów rozwoju produkcji rolniczej o ograniczonej zabudowie lub wyłączonych z zabudowy, - obszarów rozwoju produkcji leśnej w tym terenów do zalesienia.
3.2.	- udokumentowana i eksploatowana wielkość i jakość zasobów wodnych,	Uwarunkowania decydują możliwości zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych i produkcyjnych.

Lp.	Kategoria uwarunkowań	Wybrane kierunki rozwoju przestrzennego obszarów.
3.3.	- wymogi ochrony środowiska i przyrody,	Uwarunkowania decydują o ograniczeniu antropopresji na obszar chronionego krajobrazu, położonego stycznie do granic gminy i utrzymaniu terenów biologicznie czynnych,
4	Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków.	Uwarunkowania decydują o formie zagospodarowania w otoczeniu obiektów zabytkowych w tym: - zabudowy w terenach otaczających obiekt zabytkowy, - zachowania stref ekspozycji na obiekty zabytkowe.
5	Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.	Uwarunkowania decydują o konieczności ograniczenia zabudowy mieszkaniowej w zbliżeniu do jezdni dróg o znacznym natężeniu ruchu.
6	Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.	Uwarunkowania decydują o wyznaczeniu ofert terenowych pod rozwój sfery produkcji i usług bazującej na zbliżeniu do podstawowej sieci dróg.
7	Stan prawny gruntów.	Uwarunkowania nie ograniczają rozwoju przestrzennego zabudowy.
8	Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.	Uwarunkowania ograniczają możliwości promowania terenów peryferyjnie położonych do terenów zurbanizowanych, pod zabudowę z uwagi na braki uzbrojenia terenu.

Wpływ Samorządu na powyższe sfery posiada różne formy. Może się przejawiać poprzez:

- a) kierowanie środków budżetowych na konkretne realizacje infrastrukturalne (społeczne czy techniczne),
 - b) pozyskiwanie środków pozabudżetowych, w tym i przewidzianych na realizację zadań rządowych na obszarze gminy oraz środków w ramach programów pomocowych (Środki Unii Europejskiej), co jest warunkowane prawidłowym funkcjonowaniem systemów ponadlokalnych (np. na budowę sieci gazowej-przesyłowej),
 - c) promocję realizacji inwestycji przy pomocy kapitału prywatnego poprzez:
 - aktywną gospodarkę gruntową,
 - ułatwienia i ulgi podatkowe,
 - powiązanie ułatwień i ulg z polityką zatrudnieniową własnego potencjału roboczego,
 - realizację inwestycji wspólnych na zasadach udziału kapitału prywatnego i budżetu,
 - d) przygotowanie atrakcyjnych ofert terenowych pod zabudowę, stymulujących rozwój gospodarki lokalnej poprzez:
 - wyprzedzające określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych,
 - prowadzenie monitoringu podstawowych zjawisk zachodzących w przestrzeni gminy.
- Istotą takich działań jest wprowadzenie zasady ciągłości obserwacji, analizowania i diagnozowania, zapewniających coraz głębsze poznanie zjawisk oraz precyzyjniejszą diagnozę i trafniejsze decyzje.

3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania rozwoju pozwalają na określenie potrzeb i jednocześnie możliwości rozwojowych gminy. Wnioskami z analizy potrzeb i możliwości rozwojowych są przyjęte cele strategiczne rozwoju i generalna misja jaką będzie pełnić gmina. Opierając się na analizie stanu zagospodarowania gminy można zestawić mocne i słabe strony, szanse i zagrożenia oraz misję gminy.

Mocne strony:

- korzystne położenie geograficzne z komunikacyjną spójnością z innymi regionami,
- ludność jako kapitał miejscowości,
- uzbrojone w podstawowe media tereny w tym wysoki stopień zwodociągowania terenów zabudowy,
- dobry stan środowiska, bez przekroczeń norm czystości powietrza i wód,
- brak emitorów uciążliwych dla środowiska (przemysłowych),
- Regnów stanowi zaplecze handlowe, instytucjonalne, edukacyjne, sportowe dla gminy,
- gmina o dużym potencjale sadowniczym, posiada bazę surowcową dla rozwoju przemysłu rolno-spożywczego,
- posiadanie miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego na połowie obszaru gminy,
- oferta terenów pod rozwój aktywności gospodarczej,
- korzystne warunki przyrodnicze sprzyjające rozwojowi rolnictwa ekologicznego oraz rozwojowi agroturystyki i wypoczynku.

Słabe strony:

- negatywne skutki odpływu migracyjnego i starzenia się społeczeństwa,
- niedostatecznie rozwinięta baza turystyczno-noclegowa i gastronomiczna,
- duże ukryte bezrobocie,
- niskie zarobki, praca na czarno, ubożenie społeczeństwa,
- niskie dochody gminy i brak środków finansowych i warunków brak wsparcia dla przedsiębiorstw z terenu,
- ubożenie części społeczeństwa lub niemożliwość radzenia sobie w społeczeństwie kapitalistycznym,
- niewiele aktywnych organizacji pozarządowych
- niekorzystna struktura usług (przewaga usług nierynkowych),
- umiarkowane tempo rozwoju średniej i drobnej przedsiębiorczości,
- niedoinwestowanie w zakresie gospodarki ściekowej i proekologicznych źródeł energii,
- niski poziom segregacji odpadów,
- niedostateczne wykorzystanie potencjalnych możliwości w zakresie rozwoju turystyki i agroturystyki.

Szanse:

- możliwość powiązania kapitałowego producentów rolnych z przetwórstwem,
- postępująca modernizacja i rozwój placówek oświatowych, kulturalnych i sportowych zgodnie ze zmieniającymi się zapotrzebowaniami rynku pracy i nowymi potrzebami cywilizacyjnymi,
- poprawa estetyki miejscowości,
- szanse na dalszy rozwój małych przedsiębiorstw o kierunku handlu i usług w Regnowie,
- zahamowanie trendu spadku bezrobocia,
- nowe inwestycje w strefach przemysłowych,
- dobre warunki rozwoju sportów popularnych i rekreacji,
- wzmocnienie tendencji do samo-zatrudnienia w sektorze usług oraz handlu.
- postępowanie procesu decentralizacji państwa (zwiększenie dochodów własnych samorządu),
- dostęp do środków zewnętrznych (fundusze strukturalne, środki budżetu państwa),

- rozwój infrastruktury technicznej w tym gazyfikacja gminy,
- rozwój infrastruktury turystycznej,
- zalesianie gruntów rolnych w niższych klasach bonitacyjnych oraz wykorzystanie już istniejących zasobów leśnych,
- rozwój agroturystyki i gospodarstw ekologicznych i małej przedsiębiorczości.

Zagrożenia:

- postępujący proces starzenia się ludności, szczególnie na wsiach i ujemny przyrost naturalny,
- drenaż ludności o wysokich kwalifikacjach do większych ośrodków (w tym Rawy mazowieckiej, Warszawy i Łodzi),
- narastanie pasywnych i roszczeniowych postaw społecznych,
- niedostosowanie kwalifikacji zawodowych do wymagań rynku pracy,
- niestabilność gospodarcza i finansowa związana z kryzysami finansowymi w skali świata,
- możliwość utraty pracy przez zatrudnionych i nieopłacalność małych gospodarstw w rolnictwie,
- brak wyraźnej dynamiki wzrostu miejsc pracy,
- brak środków finansowych i warunków tworzonych przez państwo do wspierania inwestycji,
- ograniczone możliwości zbytu produktów rolnych,
- trudności w pozyskiwaniu dofinansowania na duże inwestycje infrastrukturalne,
- niski dochód własny w przeliczeniu na jednego mieszkańca,
- pogorszenie stanu bezpieczeństwa z uwagi na wzrost ruchu na drogach.

Misja rozwoju gminy Regnów.

„Gmina Regnów, obszarem atrakcyjnym do inwestowania i przyjaznym dla mieszkańców”.

Cele nadrzędne

Kształtowanie obszaru jako dynamicznie rozwijającego się, wielofunkcyjnego i zintegrowanego z regionem ośrodka gminnego:

- dbającego o wzrost poziomu życia mieszkańców,
- chroniącego wartości historyczne i przyrodnicze
- tworzącego sprzyjające warunki dla rozwoju przedsiębiorczości,
- tworzącego sprzyjające warunki dla rozwoju rekreacji niedzielnej,
- wspierającego rozwój szkolnictwa, kultury oraz sportu,
- otwartego na inwestorów”

Głównymi celami rozwoju społecznego i gospodarczego są:

- utrzymanie optymalnego poziomu warunków gospodarowania w obszarach rolniczej sfery produkcyjnej,
- zrównoważenie rozwoju gminy w zakresie ekologicznym i funkcjonalnym,
- rozwój węzłowych ośrodków sieci osadniczej gminny w zakresie mieszkalnictwa i miejsc pracy,
- określenie warunków i stymulowanie rozwoju sfery usług rolniczych i społecznych, ze szczególnym uwzględnieniem obszaru wsi Regnów.

Dla realizacji celów przyjmuje się szczegółowe zasady zrównoważonego rozwoju w odniesieniu do gospodarowania przestrzenią:

- racjonalizacji wykorzystania przestrzeni i oszczędnej gospodarki zasobami poprzez intensyfikację użytkowania terenów,
- minimalizacji konfliktów funkcjonalno-przestrzennych a w szczególności wywołujących negatywne skutki środowiskowe,
- dążenia do wielofunkcyjności poszczególnych obszarów zabudowy, zmniejszającej potrzeby transportowe i integrującej przestrzennie, społecznie i kulturowo,

Powyższe główne cele przekładają się na cele szczegółowe obejmujące wszystkie ważniejsze sfery życia gminy.

Cele ekonomiczne obejmują:

- rozwój lokalnego rynku pracy,
- rozwój nowych małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjnych,
- rozwój usług o znaczeniu lokalnym,
- restrukturyzację rolnictwa z uwzględnieniem kierunku sadowniczego i warzywniczego.

Cele społeczne obejmują:

- zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania,
- zapewnienie stanu wyposażenia w usługi zaspokajające potrzeby lokalne,
- zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej,
- zapewnienie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Cele przyrodnicze obejmują:

- zahamowanie procesów degradacji środowiska,
- zachowanie istniejących wartości środowiska,
- ochronę zasobów będących podstawą rozwoju,
- poprawę zdrowotnych warunków życia mieszkańców,
- zachowanie wartości krajobrazowych, krajoznawczych i rekreacyjnych,
- ochronę złóż kopalin.

Cele kulturowe obejmują:

- zachowanie tożsamości kulturowej obszaru,
- zachowanie otwartych przestrzeni o wybitnych walorach krajobrazu przyrodniczo - kulturowego,
- poprawa kondycji dziedzictwa kulturowego,
- rozszerzenie zakresu prawnej ochrony obiektów i zespołów zabudowy.

Cele przestrzenne obejmują:

- uporządkowanie struktury zabudowy gminy,
- wyeliminowanie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów.

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.

Kierunki zmian w sieci osadniczej.

Na sieć osadniczą gminy Regnów składa 12 miejscowości o różnej dynamice i różnych preferencjach rozwoju. Na kształtowanie sieci bezpośredni wpływ mają:

- położenie w stosunku do ciągów komunikacyjnych (drogi powiatowe),
- jakość środków produkcji rolnej,
- położenie w stosunku do kompleksów leśnych i rzek,
- posiadanie historycznych i kulturowych zasobów.

Nie zakłada się łączenia sołectw z uwagi na zmiany potencjału ludnościowego.

Poniższe zestawienie określa rolę poszczególnych miejscowości w sieci osadniczej gminy oraz kierunki zmian funkcji poszczególnych miejscowości:

Nr stat.	Nazwa miejscowości	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji.	Kierunki zmian funkcji
		wiodąca	uzupełniająca		
1.	Annosław	rolnictwo i sadownictwo	Przetwórstwo spożywcze. Zabudowa rekreacyjna.	Agrocenoza wysokiej i średniej jakości.	Rozwój intensywnego sadownictwa i warzywnictwa.
7.	Kazimierzów	rolnictwo	leśnictwo	Agrocenoza niskiej jakości.	Nie występują.

Nr stat.	Nazwa miejscowości	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji.	Kierunki zmian funkcji
		wiodąca	uzupełniająca		
14	Nowy Regnów	rolnictwo i sadownictwo		Agrocenoza wysokiej i średniej jakości.	Rozwój intensywnego sadownictwa i warzywnictwa.
17	Podskarbice Królewskie	rolnictwo	leśnictwo	Agrocenoza niskiej jakości.	Nie występują.
18	Podskarbice Szlacheckie	rolnictwo	leśnictwo	Agrocenoza niskiej jakości.	Nie występują.
19	Regnów	rolnictwo i sadownictwo	Gminny ośrodek usługowy	W południowej części wsi, grocenoza niskiej jakości.	Rozwój sfery produkcji nierolniczej. Mieszkalnictwo. Rekreacja.
20	Rylsk	rolnictwo	leśnictwo		Rozwój sfery produkcji nierolniczej.
21	Rylsk Duży	rolnictwo i sadownictwo		Agrocenoza wysokiej i średniej jakości.	Rozwój intensywnego sadownictwa i warzywnictwa.
22	Rylsk Mały	rolnictwo	leśnictwo	Agrocenoza niskiej jakości.	Nie występują.
25	Sławków	rolnictwo		Agrocenoza wysokiej i średniej jakości.	Rozwój intensywnego sadownictwa
26	Sowidół	rolnictwo	sadownictwo	Agrocenoza wysokiej i średniej jakości.	Nie występują.
29	Wólka Strońska	rolnictwo		Agrocenoza wysokiej i średniej jakości.	Nie występują.

Wieś Regnów pełni funkcje w sieci osadniczej wiodące i oddziaływujące na obszar gminy oraz niektórych miejscowości w gminach sąsiednich.

Podstawowe funkcje ośrodka gminnego to:

- ośrodek usług społecznych,
- mieszkalnictwo.

Uzupełniającymi funkcjami są:

- produkcja i obsługa produkcji rolniczej,
- rolnictwo ze specjalizacją warzywniczą i sadownictwem,
- rybactwo na stawach w dolinie Kanalu Regnowskiego.

Głównymi czynnikami wpływającymi na kierunki zmian funkcji Regnowa są:

- zmiany rozmieszczenia ludności zamieszkującej, ze stałą migracją do miasta z otaczających miejscowości gminy wywołujące koncentrację usług społecznych w tym: kultury, oświaty, handlu,
- lokalny rynek z dynamicznie rozwijającą się produkcją owoców i warzyw wymusza rozwój sektora produkcyjnego o profilu przetwórstwa owoców i warzyw.

Nie przewiduje się zasadniczych zmian w strukturze przestrzennej gminy. Obszar gminy będzie utrzymany jako sfera produkcji rolniczej i sadowniczej z dalszą tendencją do rozwoju sadownictwa. Zabudowa będzie ograniczona do pasm o dominującej zabudowie zagrodowej. Zmiany struktury przestrzennej Regnowa będą istotne i wynikają ze znacznych inwestycji w tym:

- budowa zbiornika na Kanale Regnowskim o funkcji retencyjnej i rekreacyjnej,
 - rozwój sektora produkcyjnego po południowej stronie drogi powiatowej Nr 4118E.
- Struktura przestrzenna większości obszarów gminy została umocowana ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. W studium akceptowane są ustalenia planów

miejscowych z niewielkimi korektami nie wpływającymi na strukturę przestrzenną. Zmiany niewielkie mogą dotyczyć sfer rozwoju rekreacji na bazie projektowanego zbiornika wodnego oraz sfery rozwoju produkcji i usług w południowej części obszaru wsi Regnów.

3.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.

Obrazem przestrzennego rozwoju gminy, jest postępujące jego zagospodarowanie obiektami służącymi mieszkańcom do zamieszkania, wypoczynku, pracy i obsługi podstawowych potrzeb życiowych. Zmiany przeznaczenia terenów zostały określone w obowiązujących planach miejscowych na obszarze gminy. Rozwój przestrzenny będzie się odbywał w sferze mieszkalnictwa i miejsc pracy. Dla tych sfer przyjmuje się poniższe kierunki rozwoju.

Kierunki rozwoju mieszkalnictwa.

- wypełnienie wolnych enklaw w ukształtowanych pasmach zabudowy zagrodowej z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej (obszary B2),
- przygotowanie terenów nowej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności w Regnowie, Podskarbicach Szlacheckich, Kazimierzowie, Annosławiu, Rylsku Dużym (obszary B1),
- stosowanie zasady wyposażenia przygotowywanych terenów pod zabudowę co najmniej w sieci elektroenergetyczne i wodociągowe.

Kierunki rozwoju miejsc pracy:

- w sferze produkcji rolniczej:

- ochrona strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej (obszary R1 i R2),
- wspieranie procesu zwiększania wielkości gospodarstw rolnych,
- specjalizacja gospodarstw rolnych nastawionych na produkty przetwarzane w zakładach przetwórczych oraz produkty na rynek aglomeracji warszawskiej,
- zmniejszanie areалу gruntów rolnych niskiej jakości poprzez ich zalesienie (rezygnacja z inwestowania rolniczego w terenach nie rekompensujących poniesionych nakładów),

- w sferze produkcji nierolniczej:

- promowanie wolnych terenów w obszarach zabudowy dla realizacji obiektów produkcyjno-usługowych przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i ochrony obiektów mieszkalnych,
- przygotowanie oferty w postaci terenów rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej w rejonie dobrze skomunikowanym drogami powiatowymi (Regnów, Rylsk Duży i Rylsk),

- w sferze usług:

- utrzymanie zasady przemieszania w terenach zabudowy funkcji mieszkaniowej z obiektami usługowymi oraz nieuciążliwymi zakładami produkcyjno-usługowymi,
- promowanie terenów w otoczeniu zbiorników wodnych oraz w obszarach o dużych walorach krajobrazowych, pod rozwój funkcji obsługi turystycznej i rekreacyjnej w tym agroturystyki,
- promowanie realizacji usług o znaczeniu ogólnogminnym w Regnowie.

Dla poszczególnych fragmentów obszaru gminy przypisuje się kierunki przeznaczania terenu posiadające odzwierciedlenie w sporządzanych planach miejscowych. Dla ucytelnienia struktury przestrzennej gminy - wzajemnych związków i relacji obszarów o różnych przeznaczeniach lub zestawach przeznaczeń, wyodrębniono typy obszarów o określonym kierunku rozwoju przestrzennego.

Ustalenia STUDIUM w zakresie kierunków rozwoju poszczególnych obszarów, wymagane odniesieniem do ustaleń planu miejscowego, wskazano na rysunku studium. Wyszczególniono niżej wymienione typy obszarów o następujących oznaczeniach:

Symbol	Nazwa
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, usługowej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
B3	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej.
U	Obszary usług o znaczeniu lokalnym.
P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
PG	Tereny eksploatacji złóż kopali pospolitych.
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnie chronione.
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.
R4	Obszary do zalesienia oraz trwałe użytki zielone.
ZL	Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej.
W	Obszary wód śródlądowych.
ZP	Parki.
ZC	Obszary zieleni cmentarnej.

Każdy z typów obszarów to wyraz polityki Samorządu w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Polityka przekładana jest na kierunki zmian w przeznaczeniu terenów i dopuszczalne zakresy tych zmian. Poniższe zestawienie określa podstawowe założenia „polityki” w poszczególnych typach terenów:

Symbol typu obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
B1	Rozwój zabudowy mieszkaniowej o charakterze miejskim. Rozwój sfery usługowej i techniczno-produkcyjnej.	- realizacja zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i techniczno-produkcyjnych przy zachowaniu warunków ochrony środowiska wg norm jak dla zabudowy mieszkaniowej, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym,	- istniejące zagrody do utrzymania lub przekształcenia, z ograniczeniem wielkości budynków produkcji zwierzęcej do 10DJP, - wykluczenie realizacji planowanych przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem uzbrojenia terenu,
B2	Rozwój zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej w pasmach zabudowy zagrodowej.	- realizacja zabudowy zagrodowej pod warunkiem zachowania norm ochrony środowiska jak dla zabudowy mieszkaniowej, - realizacja zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i produkcji nierolniczej, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym,	- wykluczenie realizacji planowanych przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem uzbrojenia terenu, - nie wskazana realizacja obiektów fermowych produkcji zwierzęcej,

Symbol typu obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
B3	Rozwój zabudowy zagrodowej.	- realizacja zabudowy zagrodowej,	- wykluczenie realizacji planowanych przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
U	Rozwój usług w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	- utrzymanie i realizacja obiektów usług w tym między innymi: sakralnych, oświaty i kultury, gastronomii i zdrowia związanych bezpośrednio z obsługą mieszkańców, - dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych,	- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej, - wykluczenie realizacji planowanych przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem uzbrojenia terenu,
P	Rozwój pozarolniczych miejsc pracy.	- realizacja obiektów produkcyjnych, magazynów i składów, baz transportu, obsługi technicznej, hurtowni, - istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania lub przekształcenia na zgodną z ustalonym kierunkiem rozwoju przestrzennego, - dopuszczalna realizacja obiektów intensywnej produkcji roślinnej,	- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej, - wykluczenie realizacji budynków inwentarskich,
PG	Ochrona i eksploatacja udokumentowanych złóż geologicznych.	- do zakończenia eksploatacji użytkowanie rolnicze lub leśne,	- tereny wyłączone z zabudowy
R1	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	- wprowadzenie melioracji gruntów, - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - dopuszczalna realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych lub inwentarskich wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej rodzinnych gospodarstw rolnych (hodowlanych lub ogrodniczych),	- zabudowa zagrodowa dopuszczalna wyłącznie w ramach istniejących siedlisk rolniczych lub w obrębie gruntów gospodarstw rolnych położonych na terenie gminy Regnów o powierzchni przekraczającej 5ha, - wskaźniki i parametry w zabudowie zagrodowej jak w obszarach B2, - istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej, - zalesienia wyłącznie na gruntach klasy VI i VIz.

Symbol typu obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
R2	Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.	- wprowadzanie melioracji gruntów, - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - dopuszczenie zakładania nowych siedlisk w gospodarstwach rolnych i sadowniczych.	- zabudowa zagrodowa dopuszczalna wyłącznie w ramach istniejących siedlisk rolniczych lub w obrębie gruntów gospodarstw rolnych położonych na terenie gminy Regnów o powierzchni przekraczającej 3ha, - wskaźniki i parametry w zabudowie zagrodowej jak w obszarach B2, - zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości powyżej 210DJP, - w ramach zabudowy zagrodowej dopuszczalna jest realizacja obiektów o funkcji handlu i usług, obiektów produkcyjno-usługowych oraz magazynów i składów związanych z funkcją rolnictwa, - zalesienia wyłącznie na gruntach klasy VI i VIz, - istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej.
R3	Zwiększanie leśnej przestrzeni produkcyjnej.	- grunty rolne o niskiej jakości do zalesienia, - wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych, - realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - dopuszczenie zakładania nowych siedlisk w gospodarstwach rolnych.	- zabudowa zagrodowa dopuszczalna wyłącznie w ramach istniejących siedlisk rolniczych, - wskaźniki i parametry w zabudowie zagrodowej jak w obszarach B2, - zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości powyżej 210DJP, - w ramach zabudowy zagrodowej dopuszczalna jest realizacja obiektów o funkcji handlu i usług, obiektów produkcyjno-usługowych oraz magazynów i składów związanych z funkcją rolnictwa. - dopuszczalne zalesienia, - istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej.

Symbol typu obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu
R4	Zwiększanie leśnej przestrzeni produkcyjnej.	- grunty rolne o niskiej jakości do zalesienia, - realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej.	- tereny wyłączone spod zabudowy.
ZL	Ochrona leśnej przestrzeni produkcyjnej.	- gospodarka leśna podporządkowana przepisom szczególnym dotyczącym lasów.	- zakaz realizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.
ZP	Utrzymanie i rozwój terenów parkowych, zieleni dydaktycznej i ochronnej.	- ochrona pomników przyrody, - zieleń parkowa podporządkowana historycznym założeniom urbanistycznym, - dopuszczalna realizacja budynków na warunkach określonych planem miejscowym,	- na obszarach parków wpisanych do rejestru zabytków lub wskazanych do ochrony działania ograniczone wyłącznie do utrzymania i rewitalizacji.
ZC	Zapewnienie ochrony cmentarzy i chowania zmarłych.	- ochrona pomników przyrody, - ochrona obiektów pamięci narodowej,	- zakaz realizacji budynków nie związanych z chowaniem zmarłych,
W	Utrzymanie i zwiększanie obszarów wód płynących i stojących.	- dopuszczalna funkcja rekreacyjna i produkcji rybactwej, - dopuszczalna realizacja obiektów nadwodnych związanych z funkcją zbiornika.	- tereny wyłączone z realizacji budynków z wyjątkiem obiektów związanych rekreacją nadwodną

3.3. Kierunki i wskaźniki oraz standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Na obszarze gminy przyjmuje się poniższe parametry i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu do zastosowania w ustaleniach planów miejscowych lub treści decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Lp.	Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów budowlanych wymagane do ustalenia w planach miejscowych
	sym-bol	nazwa.	
1	B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi.	a) wysokość budynków mieszkalnych do 5 kondygnacji nadziemnych, wysokość całkowita pozostałych budynków do 15m, b) w budynkach mieszkalnych, główne połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy i o nachyleniu od 5% do 100%, c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: - 25% w zabudowie wielorodzinnej, - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej, d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej,

Lp.	Obszar:		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów budowlanych wymagane do ustalenia w planach miejscowych
	sym-bol	nazwa.	
2	B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nie nieuciążliwymi.	a) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym, wysokość całkowita pozostałych budynków do 15m, b) w budynkach mieszkalnych, główne połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy i o nachyleniu od 30% do 100%, c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie usługowej i techniczno-produkcyjnej, d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, e) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalna realizacja wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
3	B3	Obszary zabudowy zagrodowej.	a) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym, wysokość całkowita pozostałych budynków do 15m, b) w budynkach mieszkalnych, główne połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy i o nachyleniu od 30% do 100%, c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej, d) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej do 5000m ² , e) wielkości budynków produkcji zwierzęcej do 20DJP, f) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum - 30%,
4	U	Obszary usług znaczeniu lokalnym.	- wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum - 10%, - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 400m ² , - istniejące obiekty handlowe nie spełniające warunku powierzchni sprzedaży do zachowania,
5	P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno produkcyjnej, usługowo produkcyjnej, usług w tym obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	- budynki o wysokości do 25m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, - połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%, - dopuszczalne konstrukcje sferyczne, - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.

Dopuszczalne zastosowanie innych parametrów w tym między innymi:

- w obszarach i obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w dostosowaniu do pełnionych funkcji i warunków konserwatorskich,
- wysokości budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pod warunkiem szczególnego uzasadnienia z określeniem wpływu na jakość krajobrazu,
- wysokości budynków zabudowy produkcyjnej pod warunkiem szczególnego uzasadnienia rozwiązaniami technologicznymi produkcji i magazynowania oraz określeniem wpływu na jakość krajobrazu,

Realizacja obiektów budowlanych o wysokości 50m n.p.t i większej podlega przepisom wskazującym na obowiązek uzgodnienia lokalizacji i uzgodnienia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

3.4. Tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze gminy wprowadza się poniższe tereny jako wyłączone spod zabudowy budynkami z wyjątkiem zabudowy związanej z użytkowaniem leśnym gruntów na terenach państwowych gospodarstw leśnych:

- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (symbol R1),
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień, (symbol R4),
- obszary gospodarki leśnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem leśnym gruntów (symbol ZL).

Budowa sieci urządzeń i infrastruktury technicznej jest dopuszczalna na tych terenach, przy czym realizacja linii napowietrznych wymaga szczególnego uzasadnienia z określeniem wpływu na jakość krajobrazu.

3.5. Obszary ochrony środowiska.

3.5.1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego dotyczy następujących elementów:

- obszaru chronionego krajobrazu położonego stycznie do północnej granicy gminy,
- pomników przyrody,
- wód powierzchniowych,
- użytków rolnych klasy od II do IV,
- lasów,
- złóż geologicznych.

Dla poszczególnych obszarów wymagane jest zachowanie poniższych warunków zagospodarowania przestrzeni mających na celu ochronę środowiska.

Obszar Chronionego Krajobrazu - „Bolimowsko - Radziejowski z Doliną Środkowej Rawki” (projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki) – wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

Na odcinku granicy wsi Annosław z gminą Biała Rawska przebiega granica obszaru chronionego krajobrazu. Wymagane wprowadzenie zakazów i nakazów w pasie terenu o szerokości 200m, stycznym do granicy OChK, mające na celu ochronę zasobów przyrodniczych i krajobrazowych w tym:

- lokalizowania i budowy obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- lokalizowania, budowy i rozbudowy obiektów naruszających walory krajobrazowe środowiska.

Istotnym dla utrzymania ciągłości ekologicznej obszarów chronionego krajobrazu jest zachowanie krajowego korytarza migracji zwierząt obejmujący zachodni fragment gminy (wieś Podskarbice Szlacheckie). Zagospodarowanie korytarza winno zapewnić powiązanie obszarów Górnej i Środkowej Rawki przerwane zabudową miasta Rawa Mazowiecka.

Pomniki przyrody.

W obszarze gminy ochroną objęte jest 6 drzew (cztery wiązy i dwie lipy) skupionych w parku podworskim w Rylsku. Zasady ochrony określają przepisy szczególne a w szczególności dotyczące ochrony systemów korzeniowych pomników przyrody oraz stabilizacji warunków wodnych.

Wody powierzchniowe.

W dolinie kanału Regnowskiego i rz. Rylki zakłada się utrzymanie istniejących i realizację nowych zbiorników retencyjnych o funkcji rolniczej (rybackiej) pełniących jednocześnie funkcję ochrony przeciwpowodziowej.

W celu ochrony wód powierzchniowych zakłada się ograniczenie a w końcowym efekcie eliminację całkowitą zrzutów surowych ścieków oraz wód opadowych uznanych za zanieczyszczone. Działania w tym zakresie będą obejmować:

- realizację systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych w Regnowie,
- realizację indywidualnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych w obrębie zabudowy,
- realizacja separatorów na ujściach sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami szczególnymi,
- utrzymaniu istniejących i budowie nowych zbiorników retencji wodnej,
- zwiększeniu zalesienia obszarów źródliskowych i na wododziałach,
- wprowadzeniu opaskowych zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieków i zbiorników wodnych,
- ustaleniu, co najmniej 20m pasa bez prawa zabudowy od cieków i zbiorników wodnych,
- modernizacji urządzeń melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych,
- zwiększeniu ilości poddawanych oczyszczeniu ścieków sanitarno-bytowych.

Grunty rolne klasy II do III.

W celu ochrony gruntów rolnych najwyższej jakości wprowadza się:

- ograniczenie rozwoju zabudowy o charakterze nierolniczym w wyznaczonych przyulicznych pasmach zabudowy do głębokości nie przekraczającej 100m. od linii rozgraniczającej drogi,
- zasadę utrzymania w terenach promowanych do zabudowy (obszary o symbolu B1 i B2) szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych,
- ograniczenie realizacji zabudowy nierolniczej w obszarach wytypowanych jako rolnicza przestrzeń produkcyjna.
- zakazie wykorzystania na cele nierolnicze gruntów rolnych pochodzenia mineralnego od II do III klasy bonitacyjnej, użytków zielonych od II do III klasy oraz wszystkich gruntów ornych wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego niezależnie od klasy bonitacyjnej,
- uwzględnieniu konieczności udziału w terenach użytkowanych rolniczo elementów biologicznie czynnych, jak: lasy, łąki, wody powierzchniowe, bagna, torfowiska,
- zapobieganiu zmywom powierzchniowym terenów o znacznym nachyleniu poprzez odpowiednią uprawę i zadrzewienie stoków o nachyleniu większym od 12°.

Lasy.

W zakresie ochrony gruntów leśnych i lasów uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikają z ustaw: o lasach, o ochronie przyrody oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ochrona ekosystemów leśnych powinna polegać na:

- prowadzeniu trwałej, zrównoważonej gospodarki leśnej zmierzającej do ukształtowania struktury lasów oraz ich zdolności do spełniania wszystkich funkcji ochronnych i gospodarczych, w tym w szczególności:
- zachowania biologicznej różnorodności lasów,
- zalesieniu kompleksów rolnych słabej jakości, do zadrzewień powinny być również wykorzystane rodzime gatunki. tj. np.: brzoza brodawkowata, śliwa tarnina, topola osika, jałowiec pospolity, jarząb pospolity, kruszyna tarnina,
- utrzymania produkcyjnej zasobności lasów,
- utrzymania zdrowia i żywotności ekosystemów leśnych,
- utrzymania i wzmacniania długofalowych i wielostronnych korzyści społeczno-ekonomicznych płynących z lasów,
- zaniechaniu zalesiania polan śródleśnych mających znaczący wpływ na różnorodność biologiczną kompleksów.

Złóża geologiczne.

Na obszarze gminy ustala się następujące zasady ochrony złóż geologicznych:

- na obszarach udokumentowanych złóż (Regnów) a jeszcze nie wyeksploatowanych obowiązuje wprowadzenie zakazu realizacji budynków i sieci infrastruktury technicznej oraz zalesień,

- dopuszcza się wyznaczanie planem miejscowy nowo-udokumentowanych złóż w obszarze o symbolu PG oraz obszarach o kierunkach rozwoju oznaczonych symbolem R2, R3 i R4 oraz wyjątkowo na istniejących użytkach leśnych (ZL). Nie wyznacza się obszarów złóż geologicznych wymagających wyznaczenia filarów ochronnych.

3.5.2. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego dotyczą warstw:

- "miejsca" z jego przeszłością, formą i konfiguracją,
- "ukrytych pod ziemią" w tym zasobów warstw geologicznych oraz znalezisk archeologicznych,
- "pokrycia powierzchni ziemi" stanowiącego właściwy krajobraz kulturowy.

Na obszarze gminy Regnów wskazane są do ochrony:

- a) obiekty zabytkowe z ich bezpośrednim otoczeniem,
- b) miejsca na styku form terenu stanowiące o odbiorze krajobrazu w tym:
 - granica pomiędzy łąkami w dolinie Rylki i Kanału Regnowskiego a terenami rolnymi wymagająca ekspozycji i utrzymania bez zadrzewień,
 - granice pomiędzy otwartymi kompleksami terenów rolnych a pasmową zabudową kształtowaną na obrzeżach dolin rzecznych,
- c) miejsca historyczne obejmujące:
 - zespoły zabudowy dworsko-parkowej z pozostałościami zabudowy folwarcznej,
 - zabudowę sakralną oraz cmentarze,
- d) stanowiska archeologiczne,
- e) zagospodarowanie terenu a w tym:
 - układ zabudowy zagrodowej ukształtowanej wzdłuż dróg wymagający ograniczenia możliwości tworzenia zabudowy rozproszonej - śródpolnej,
 - kompleksy leśne skoncentrowane w Rylsku Małym i Annosławiu.

Do ważniejszych zasad ochrony krajobrazu kulturowego należą:

- ograniczanie zmian na cele nierolnicze i nieleśne w krajobrazie rolniczym,
- zaniechanie wprowadzania i stosowania dużych upraw monokulturowych pozbawiających krajobraz rolniczy urozmaicenia i zróżnicowania,
- koncentracja zabudowy w istniejących, ukształtowanych jednostkach osadniczych przy zachowaniu tradycyjnego układu urbanistycznego i krajobrazu wiejskiego,
- objęcie ochroną konserwatorską obiektów i zespołów kultury materialnej,
- harmonijne wkomponowanie w krajobraz naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- promowanie działalności gospodarczej związanej z lokalnymi tradycjami i dziedzictwem kulturowym.

3.6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zasadą rozwoju przestrzennego gminy będzie ochrona tych wartości kulturowych, które podnoszą jego atrakcyjność i promują rozwój funkcji turystyczno-krajoznawczej. Najbardziej cenne elementy zagospodarowania skupione są w Regnowie i Rylsku Dużym. Obszary te jak i obszary położone w otoczeniu obiektów zabytkowych podporządkowane są rygorom ochrony konserwatorskiej.

Do najważniejszych zasad ochrony, jakie winny obowiązywać należą:

- 1) ochrona niżej wymienionych obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
 - w Podskarbicach Szlacheckich, Podskarbicach Królewskich, Kazimierzowie i Annosławiu
 - kolejka wąskotorowa (dec. Nr 1000 z 31.12.1996r.), obiekt reprezentatywny wg Wojewódzkiego Programu Opieki nad Zabytkami w Województwie Łódzkim (Uchwała Nr X/186/07 Sejmiku Województwa Łódzkiego)
 - w Regnowie - kościół p.w. Nawiedzenia NMP (decyzja Nr 265/197 z dnia 27.12.1967r.)
 - w Regnowie - cmentarz przykościelny (decyzja Nr 940 z dnia 19.11.1993r.) nieczynny,
 - w Regnowie - cmentarz rzymsko-katolicki (decyzja Nr 899 z dnia 22.12.1993r.);
 - w Rylsku Dużym - dwór (decyzja Nr 552 z dnia 25.03.1981r.), obora (decyzja Nr 553 z dnia 19.05.1982r.) i park (decyzja Nr 579 z dnia 19.05.1982r.),

- w Rylsku (Rylsku Małym) - dwór (decyzja Nr 619 z dnia 28.07.1983r.);
 - 2) ochrona niżej wymienionych obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - w Annosławiu – cmentarz ewangelicki,
 - w Sowidole - cmentarz rzymsko-katolicki (nowy),
 - w Rylsku (Rylsku Małym) park dworski;
 - 3) ochrona niżej wymienionych obiektów zakwalifikowanych do gminnej ewidencji zabytków:
 - w Rylsku - gorzelnia jako założenie, powstała latach 1900 – 1925,
 - w Rylsku Małym - kapliczka przydrożna z lat 1911-1912,
 - w Annosławiu - kapliczka,
 - w Kazimierzowie - kapliczka,
 - w Regnowie - kapliczka,
 - w Rylsku Dużym - kapliczka,
 - w Rylsku – kapliczka;
 - 4) ograniczenie inwestycji na obszarach występowania stanowisk archeologicznych a w sytuacji wystąpienia takiej konieczności, przeprowadzania ratowniczych badań wykopaliskowych przed podjęciem działań inwestycyjnych na warunkach właściwych przepisów;
 - 5) na sąsiadujących ze stanowiskami archeologicznymi terenach leżących w promieniu 150m od stanowiska, obowiązuje zasada ustanawiania nadzoru archeologicznego na czas prowadzenia prac ziemnych na warunkach właściwych przepisów.
- W ustaleniach planów miejscowych należy zastosować poniższe zasady kształtowania zagospodarowania terenów:
- a) dla utrzymania ciągłości historycznej użytkowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską, najbardziej właściwe jest ustalenie przeznaczenia nawiązującego do pierwotnych funkcji użytkowych,
 - b) parki zabytkowe winny stanowić niepodzielną działkę ewidencyjną z przeznaczeniem pod zielen parkową z zachowaniem lub odtworzeniem zabudowy dworskiej,
 - c) dla niżej wymienionych zabytków rysunkiem planu miejscowego należy określić strefy ekspozycji w których ograniczona zostanie zabudowa a istniejąca podporządkowana warunkom ekspozycji:
 - kościół p.w. Nawiedzenia NMP z cmentarzem przykościelnym w Regnowie z drogi powiatowej Nr 4118E od strony zachodniej i od strony wschodniej,
 - cmentarz rzymsko-katolicki w Regnowie od strony skrzyżowania drogi powiatowej Nr 4118E i drogi powiatowej Nr 4119E,
 - dwór, obora i park w Rylsku Dużym od strony zachodniej ze skrzyżowania drogi powiatowej Nr 4105E z drogą gminną i południ owej z drogi powiatowej Nr 4105E,
 - dwór i park dworski w Rylsku (Rylsku Małym) od strony południowo-wschodniej z mostu na rz. Rylce drogi powiatowej Nr 4123E,
 - cmentarz rzymsko-katolicki (nowy) w Sowidole od strony północnej z drogi powiatowej Nr 4119E,
 - d) na obszarach cmentarzy warunki zagospodarowania dotyczą:
 - zachowania formy użytkowania,
 - porządkowania i rewaloryzacji,
 - rozplanowania terenów grzebalnych z uczytelnieniem osi i układów wewnętrznych,
 - budowy ogrodzeń z wykluczeniem prefabrykatów betonowych,
 - ochrony drzewostanu,
 - e) wszelkie działania na terenach i w obiektach wpisanych do rejestru (ewidencji) zabytków wymagają nadzoru konserwatorskiego wynikającego z przepisów szczególnych.

3.7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

Ustala się następujące zasady i kierunki rozwoju systemu dróg:

- 1) podporządkowanie rozwoju sieci dróg następującym celom nadrzędnym:
 - bezkolizyjnego przeprowadzenia dróg prowadzących ruch tranzytowy poprzez tereny zabudowy wsi Regnów,
 - dogodnego połączenia poszczególnych miejscowości z ośrodkiem usługowym;
- 2) przyjęcie następującej struktury funkcjonalnej dróg:
 - a) układ podstawowy obsługi komunikacyjnej obszaru gminy będą tworzyć drogi, dla których proponuje się klasę dróg zbiorczych lub lokalnych w uzależnieniu od przewidywanego natężenia ruchu samochodowego:
 - 4105E – Rossocha - Pągów – 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,
 - b) układ uzupełniający będą tworzyć drogi gminne:
 - 113016E – (Zofianów) granica gminy Biała Rawska – droga powiatowa Nr 4306E (stacja kolejowa Regnów),
 - 113151E – Annosław Kazimierzów,
 - 113152E – Regnów – Annosław,
 - 113201E – Piławy gr. gm. Sadkowice – Kolonia Ryłsk Duży.
 dla których proponuje się klasę dróg lokalnych a sporadycznie dojazdowych,
 - c) do układu uzupełniającego zakłada się włączenie niektórych dróg wewnętrznych z propozycją zaliczenia ich do publicznych dróg gminnych (symbol na rysunku studium "KD");
- 3) kształtowanie układu podstawowego i uzupełniającego dróg nastąpi poprzez:
 - modernizację istniejącej sieci dróg z doprowadzeniem parametrów technicznych a w szczególności w zakresie szerokości jezdni, łuków poziomych w trasie i w obrębie skrzyżowań, do stanu zgodnego z wymogami norm,
 - utrzymanie funkcji obsługi terenów budowlanych na odcinkach stycznych i dostosowanie parametrów dróg do pełnienia tej funkcji;
- 4) kształtowanie układu obsługującego zabudowę oparte będzie o:
 - istniejące ogólnodostępne drogi wewnętrzne,
 - projektowane drogi w obszarach nowej zabudowy jednorodzinnej i usługowo-produkcyjnej;
- 5) w granicach pasów drogowych ulic i dróg zakłada realizację ścieżek rowerowych (wydzielonych lub oznaczonych na jezdni) wg zapotrzebowania.

Komunikacja kolejowa

W zakresie obszarów kolejowych przewiduje się utrzymanie i modernizację sieci i urządzeń kolejowych w granicach istniejących terenów. Dla systemu obsługi komunikacyjnej (pasażerskiej i towarowej) linia kolejowa CMK pozostaje niedostępna. W programie modernizacji Centralnej magistrali Kolejowej Grodzisk mazowiecki – Zawiercie zakłada się dostosowanie torowiska i urządzeń do prędkości 250 km/h.

Szlaki turystyczne

Na obszarze gminy Regnów zakłada się oznakowanie turystycznych szlaków:

- kolejowego – „Rogowskiej Kolejki wąskotorowej”,
- samochodowy – „Zamków” wzdłuż drogi powiatowej Nr 4118E z Sadkowic do Rawy Mazowieckiej,

- samochodowy – „Budownictwa drewnianego” wzdłuż drogi powiatowej Nr 4123E z Lewina do Rylska, dalej drogą powiatową Nr 4119E do Regnowa i drogą powiatową Nr 4306E do Cielądza,
- samochodowy – „Dworów i pałaców” wzdłuż drogi powiatowej Nr 4118E z Sadkowic do Rylska Dużego i drogi powiatowej Nr 4121E do Białej Rawskiej,
- konny – „Łódzki szlak konny” z Kolonii Komorów przez drogi wewnętrzne wsi Podskarbice Szlacheckie do wsi Kaleń (wg rysunku studium).

3.8. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

Mając na względzie zrównoważony rozwój gminy (rozumiany przez to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń) ustalono podstawowe zasady obsługi inżynierskiej w skład, której wchodzi systemy:

- zaopatrzenia w energię elektryczną,
- zaopatrzenia w gaz,
- zaopatrzenie w ciepło,
- telekomunikacyjny,
- zaopatrzenia w wodę,
- odprowadzenia i oczyszczania ścieków,
- odprowadzania i oczyszczania wód opadowych,
- utylizacji odpadów.

Ustala się następujące zasady i kierunki rozwoju systemów:

- 1) rozwój systemów infrastruktury technicznej polegać będzie na:
 - a) utrzymaniu, modernizacji i usprawnianiu istniejących sieci i urządzeń,
 - b) dogęszczeniu sieci doprowadzających i odbierających, według zapotrzebowania, w obrębie terenów zabudowy,
 - c) rozbudowie systemów na terenach proponowanych do zabudowy;
- 2) w zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych zakłada się:
 - a) utrzymanie a w miarę potrzeb dogęszczenie sieci transformatorów z liniami zasilającymi 15kV w miarę występowania deficytu mocy
 - b) zachowanie trasy z utrzymaniem wymaganych stref bezpieczeństwa dla linii elektroenergetycznych 110kV zasilających GPZ Żurawia,
 - c) rozwój elektroenergetyki ze źródeł odnawialnych w tym:
 - na rysunku studium wyznaczono granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW i wysokości powyżej 50m,
 - dopuszczenie ustaleniami planu miejscowego, realizacji turbin wiatrowych na terenach w obrębie wyznaczonych stref ochronnych,
 - w obszarach ograniczonych strefami ochronnymi dopuszczalne jest lokalizowanie (lokalizacja uzależniona od wielkości emisji hałasu i wibracji poszczególnych urządzeń oraz interesów osób trzecich) urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (turbin wiatrowych) pod warunkiem nie przekraczania oddziaływaniem na środowisko na tereny położone poza granicami stref ochronnych;
- 3) zaopatrzenie w gaz zapewnią docelowo wg poniższych wariantów:
 - a) sieć przesyłowa wysokiego ciśnienia DN200 Rawa Mazowiecka – Kielce ze stacją redukcyjną w Regnowie,
 - b) sieć przesyłowa wysokiego ciśnienia DN200 odgałęzienie od gazociągu w (projektowany gazociąg DNA200 Rawa Mazowiecka - Nowe Miasto) Rawie Mazowieckiej (w koordynacji z gminą Rawa Mazowiecka),
 - c) stacja redukcyjna z wysokiego na średnie ciśnienie w Cielądzu,
 - d) sieć rozprawdzająca średniego ciśnienia opartą o istniejące stacje redukcyjne w Rawie Mazowieckiej lub Konopnicy;

- 4) kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w ciepło obejmą:
 - a) modernizację istniejących kotłowni w obiektach użyteczności publicznej, z przejściem w pierwszym etapie na opalanie niskoemisyjnymi czynnikami grzewczymi,
 - b) preferowanie w realizowanej zabudowie przechodzenia na czynnik grzewczy – niewęglowy lub urządzenia niskoemisyjne,
- 5) w zakresie telekomunikacji i informatyzacji rozwój systemu obejmować będzie:
 - a) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,
 - b) włączenie obszaru gminy do zintegrowanego systemu telekomunikacyjnego połączonego z systemami internetowej sieci wojewódzkiej i krajowej,
 - c) dostosowanie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na terenie gminy,
 - d) rozbudowę sieci konwencjonalnej w miarę zapotrzebowania,
 - e) dogłaszczanie sieci do abonentów,
 - f) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych w obszarach zabudowy i w terenach rolnych przy zachowaniu przepisów chroniące środowisko zamieszkania,
 - g) budowę i rozbudowę regionalnych sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych i innej infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych w przepisach szczególnych w celu upowszechnienia dostępu do Internetu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) utrzymanie i w miarę zapotrzebowania rozbudowa ujęcia wody i stacji uzdatniania w Regnowie oraz sieci wodociągu grupowego,
 - b) rozbudowę sieci do siedlisk dotychczas nie objętych zasilaniem,
 - c) utrzymania zasilania w wodę północnej części wsi Podskarbie Szlacheckie od strony wsi Kaleń w gminie Rawa Mazowiecka (część północna) i od strony wsi Komorów w gminie Cielądz (część południowa),
 - d) utrzymania zasilania w wodę wsi Ryłsk Mały od strony wsi Wierzchy w gminie Nowe Miasto nad Pilicą,
 - e) utrzymanie zasilania w wodę wsi Pągów w gminie Biała Rawska z grupowego wodociągu gminy Regnów,
 - f) rozwój sieci indywidualnych ujęć wód dla celów produkcji nierolniczej i warzywniczo-sadowniczej,
- 7) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków kierunki rozwoju systemu obejmą:
 - a) rozwój indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków w formie przydomowych i zakładowych oczyszczalni ścieków,
 - b) wyposażenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w indywidualne zbiorniki na nieczystości ciekłe z wywozem na oczyszczalnię ścieków w Rawie Mazowieckiej, Cielądzu lub Białej Rawskiej,
 - c) wyposażenie zabudowy zagrodowej w zbiorniki na gnojowicę i płyty gnojowe z utylizacją odpadów produkcji zwierzęcej w obrębie gruntów gospodarstw rolnych,
 - d) budowę sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni w Regnowie w sytuacji zaistnienia ekonomicznego uzasadnienia koncentracji ścieków do urządzeń komunalnych;
- 8) rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania wód opadowych ukierunkowany będzie na wykonywanie separatorów w rejonie źródeł powstawania skoncentrowanych zanieczyszczeń lub na wylotach projektowanych kanałów deszczowych;
- 9) system utylizacji odpadów oparty będzie:
 - a) na zasadach obowiązujących przepisów porządkowych i w oparciu o niezbędne urządzenia służące zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
 - b) selektywne gromadzenie i postępowanie zgodne z przepisami szczególnymi w sytuacji powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych,
 - c) o składowisko w gminie Rawa Mazowiecka.

3.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej zostały oznaczone na rysunku studium symbolami B2, R1 i R2.

Obszary zabudowy o symbolu B2 zapewniają realizację obiektów związanych z produkcją rolną w ramach zabudowy zagrodowej z ograniczeniem wielkości obiektów produkcji zwierzęcej do 40DJP (w zabudowie luźnej do 60DJP). Na niewielkich fragmentach obszarów B1 i B2 wskazano rysunkiem STUDIUM tereny wymagające dodatkowego przeznaczenia planem miejscowym (zmianą obowiązującego planu miejscowego) terenów rolnych na cele nierolnicze. Większość obszarów wskazanych dotyczy:

- nowych terenów produkcyjnych w Regnowie i Rylsku,
- nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Regnowie i Podskarbicach Szlacheckich.

W większości tereny są niskiej bonitacji. Wyjątek stanowią niewielkie fragmenty terenów w Regnowie gdzie jakość gruntów sięga klasy III.

W obszarach R1, R2 i R3 na których jest możliwa realizacja obiektów związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą w tym obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 40DJP lecz nie większych niż 210DJP. Zakłada się, że na obszarze gminy wprowadzony zostanie ustaleniami planów miejscowych zakaz realizacji nowych obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 210DJP przy zachowaniu istniejących o tej wielkości. Obszary oznaczone symbolem R1 stanowią najcenniejsze tereny rolne, chronione przed zabudową.

Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej odbywać się będzie poprzez następujące działania:

- ochronę wartości produkcyjnych gruntów o wysokiej jakości gleb,
- kontynuację melioracji na terenach wymagających uregulowania stosunków wodnych,
- utrzymanie istniejących systemów drenarskich,
- stymulowanie procesów zwiększania wielkości gospodarstw rolnych.

Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej zostały oznaczone na rysunku studium symbolami ZL, R3 i R4.

W obszarach tych zakłada się:

- ochronę na warunkach określonych w przepisach szczególnych i utrzymanie istniejących użytków leśnych,
- kompleksowe zalesianie gruntów porolnych o niskiej bonitacji gleb.

4. Polityka rozwoju przestrzennego.

4.1. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Obszarami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie gminy są:

- a) tereny dróg gminnych i dróg wewnętrznych proponowanych do zaliczenia jako drogi publiczne, na których realizowane będą podstawowe zadania w zakresie budowy i utrzymania nawierzchni jezdni i chodników oraz sieci infrastruktury technicznej,
- b) tereny istniejących: szkół podstawowych, domów ludowych, strażnic ochotniczych straży pożarnych, boisk sportowych i siedziby administracji,
- c) tereny urządzeń infrastruktury technicznej w tym ujęcia wody i oczyszczalni ścieków oraz tereny cmentarzy.

Nie zakłada się realizacji znaczących obiektów celów publicznych, mających wpływ na w strukturę przestrzenną obszaru. Rozmieszczenie przestrzenne obszarów określa rysunek studium "Struktura funkcjonalno-przestrzenna - kierunki rozwoju".

4.2. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Obszarami inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy są:

- a) obszary kolejowe CMK,
- b) obszary pasów drogowych dróg powiatowych,
- c) teren zabytkowej kolejki wąskotorowej.

4.3. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar sporządzenia studium posiada 40% pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi. Z uwagi na potencjalne występowanie złóż kruszyw, które nie posiadają jeszcze udokumentowania, wprowadza się obowiązek sporządzenia zmian planu miejscowego dla każdego udokumentowanego złoża geologicznego wskazanego do eksploatacji.

4.4. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze gminy Regnów nie występują obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

4.5. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Nie wyklucza się ustalenia planem miejscowym takiego warunku lub warunku połączenia i podziału na działki budowlane, na terenach o nieodpowiedniej strukturze własnościowej do zabudowy.

4.6. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

W obszarze gminy nie wyznacza się obszarów o możliwej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

4.7. Obszary przestrzeni publicznej.

W obszarze gminy nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych.

4.8. Obszary, dla których zamierza się sporządzić plan (zmianę) miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

Określenie w STUDIUM nowych kierunków rozwoju oraz zmiana granic obszarów promowanych do zabudowy w stosunku do ustaleń planów miejscowych skutkuje koniecznością doprowadzenia obydwu dokumentów do zgodności. Zamiar sporządzenia zmian planów miejscowych dotyczyć będzie wszystkich terenów wskazanych na rysunkach planu jako wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne a w tym:

- niewielkich fragmentów w obszarach B2,
- nowych terenów promowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i produkcyjną (B1 i P).

4.9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

W terenie gminy nie występują obszary zagrożenia powodziowego i narażone na osuwanie się mas ziemnych.

4.10. Obszary miejsc pamięci narodowej

W terenie gminy nie występują obszary miejsc pamięci narodowej określone przepisami szczególnymi.

4.11. Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.

Nie wyznacza się na obszarze gminy obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji. Tereny po eksploatacji kopalin w Regnowie, podlegają rekultywacji w ramach planu ruchu kopalni.

4.12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Jedynym obszarem posiadającym status terenów zamkniętych jest teren kolejowy centralnej magistrali kolejowej. Nie wyznaczono dla tego terenu strefy ochronnej.

4.13. Szczególne obszary problemowe.

Nie wyznacza się na obszarze gminy szczególnych obszarów problemowych.

5. Synteza i wnioski.

5.1. Synteza ustaleń studium.

Podstawą do sformułowania kierunków rozwoju przestrzennego są uwarunkowania rozwoju. Decydujący wpływ posiadają takie uwarunkowania jak:

- stan użytkowania terenu,
- jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym jakość gleb i rozmieszczenie trwałych użytków zielonych,
- układ terenów o negatywnych warunkach fizjograficznych oraz sieć hydrograficzna,
- historycznie ukształtowana sieć osadnicza,
- położenie obszaru w stosunku do sieci dróg publicznych,
- stan uzbrojenia obszaru gminy,
- położenie obszarów i obiektów chronionych.

Na obszarze wsi Regnów, utrzymano zasadę koncentrycznego rozwoju terenów zabudowy z zachowaniem historycznego centrum na bazie promienistej sieci dróg powiatowych (do Rawy Mazowieckiej, Sadkowiec, Białej Rawskiej i Cielądza. Na obszarze gminy zachowano ukształtowane pasma zabudowy bez tworzenia zwartych osiedli mieszkaniowych w terenach otwartych.

Układ przestrzenny obszarów o różnych kierunkach rozwoju, charakteryzuje się:

- koncentracją centrum mieszkaniowo-usługowego wokół projektowanego zbiornika na Kanale Regnowskim w Regnowie,
- dwoma strefami terenów produkcyjnych w Regnowie (południowa część wsi), Rylsku Dużym (w rejonie wiaduktu) i Rylsku.

Treść nowej edycji STUDIUM to w dużej mierze powielenie rozstrzygnięć obowiązującego planu miejscowego oraz generalnych ustaleń dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego STUDIUM I edycji. Znaczące zmiany w stosunku do poprzednich rozstrzygnięć dotyczą:

- określenie nowych terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Podskarbicach Szlacheckich,
- określenie nowych terenów rozwoju zabudowy produkcyjnej w Regnowie i Rylsku,
- uwzględnienia niektórych wniosków o sporządzenie zmiany planu miejscowego co nie mogło nastąpić bez zmiany ustaleń studium,
- zasięgu terenów udokumentowanych złóż geologicznych oraz obszarów i terenów górniczych,
- ujęcia w treści studium wymogów ochrony obszaru chronionego krajobrazu sąsiadującego z obszarem gminy od strony północnej,
- dostosowania treści STUDIUM do wymogów obowiązujących przepisów prawa.

Podstawowymi ustaleniami w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego jest przyjęcie założeń:

- a) Regnów jest centrum wielofunkcyjnym o znaczeniu gminnym,
- b) rozwoju terenów produkcyjno-usługowych położonych w zbliżeniu do drogi powiatowej Nr 4118E i Nr 4306E,
- c) utrzymania rolnictwa z sadownictwem jako dominującej funkcji obszaru,
- d) rozwoju funkcji mieszkalnictwa w formie zabudowy jednorodzinnej oraz zagrodowej,
- e) modernizacji sieci dróg w tym:
 - dostosowanie dróg powiatowych do wymogów klasy funkcjonalnej dróg zbiorczych (wyjątkowo lokalnych),
 - dostosowanie dróg gminnych do wymogów klasy funkcjonalnej dróg lokalnych (wyjątkowo dojazdowych),
 - uporządkowanie sieci dróg publicznych z objęciem kategoryzacją ważnych dróg wewnętrznych nie zaliczonych do dróg publicznych,
- f) rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w tym:
 - rozbudowa sieci wodociągowej do siedlisk nie objętych zwodociągowaniem,
 - docelowe objęcie obszaru gminy gazyfikacją po spełnieniu warunków dostępności do sieci od strony Rawy Mazowieckiej lub Cielądza,
 - budowa systemów kanalizacji sanitarnej w ośrodku gminnym,
- g) ochrony środowiska w tym:
 - zasobów środowiska w obszarze chronionego krajobrazu sąsiadującego z obszarem gminy,
 - zasobów przyrodniczych w dolinie rz. Rylki i Kanału Regnowskiego,
 - gruntów rolnych wysokich klas poprzez wyłączenie z możliwości zabudowy,
 - złóż geologicznych kruszyw,
- h) ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego z wprowadzeniem do planów miejscowych wymogów i warunków zagospodarowania.

W zakresie polityki rozwoju przestrzennego w STUDIUM ustalono między innymi:

- a) tereny dla których samorząd zamierza sporządzić plan miejscowy lub zmianę planu miejscowego, dotyczyć to będzie wszystkich terenów wskazanych na rysunkach studium jako wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) obszary realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w tym:
 - obszar centralnej magistrali kolejowej,
 - obszary pasów drogowych dróg powiatowych.

Oceniając wpływ ustaleń studium (określających kierunki rozwoju poszczególnych obszarów a co za tym idzie przyszłe przeznaczenie terenu w planach miejscowych) na obszary chronione w tym obszar sieci NATURA 2000 – Dolina Rawki (ochrona siedlisk SOO PLH100015) należy stwierdzić, że zachowano podstawowe zasady przyjęte w dyrektywach. Granica północna i zachodnia gminy jest oddalona od granic obszaru ochrony siedlisk o 6km.

Wystąpią następujące zmiany w kierunkach rozwoju przestrzennego:

- następuje ekspansja terenów zabudowy jednorodzinnej w Regnowie i Podskarbicach Szlacheckich,
- następuje jakościowy wzrost powierzchni terenów wytypowanych pod rozwój sfery produkcyjno-usługowej (Regnów i Rylsk),
- wytypowano znaczne tereny, które mogą być przeznaczone do zalesienia w północnej i zachodniej części gminy,
- wyznaczono trzy strefy ochronne i obszary (Regnów północny i południowy oraz Rylsk zachodni, na których dopuszczalne jest przeznaczenie terenu pod urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, łącznie ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

W obszarach stycznych do obszarów chronionych nie zakłada się realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem infrastruktury niezbędnej dla funkcjonowania obszaru oraz istniejących dróg.

5.2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

Formułowanie ustaleń STUDIUM II edycji odbywało się w specyficznych warunkach do których należą:

- posiadanie przez samorząd planu miejscowego, pokrywającego znaczny obszar gminy,
- plan miejscowy, spójny z politykami i kierunkami rozwoju przestrzennego określonymi w STUDIUM I edycji określił większość zasad zagospodarowania w stopniu szczegółowym,
- I edycja STUDIUM posiadała bogaty materiał informacyjny w szczególności dotyczący środowiska, który został pogłębiony i zaktualizowany treścią opracowania ekofizjograficznego sporządzonego dla całego obszaru gminy.

Ustalenia STUDIUM II edycji to w dużym stopniu kontynuacja kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru wypracowanych wieloletnią działalnością mieszkańców. Dodatkowo wprowadzono obwarowania wynikające z potrzeby ochrony zasobów środowiska oraz zrównowżenia rozwoju poszczególnych sfer życia gminy.

Przyjęcie takich rozwiązań jest uzasadnione następującymi przesłankami:

- gmina położona jest w zbliżeniu do podstawowej sieci komunikacyjnej kraju,
- zbliżeniem do dużych aglomeracji miejskich Warszawy i Łodzi, co stwarza warunki antropopresji na niezabudowane tereny pod realizację inwestycji produkcyjnych i usługowych, powiązanych z zakładami funkcjonującymi w aglomeracjach lub działającymi na rzecz tych aglomeracji.

5.3. Zasady interpretacji ustaleń STUDIUM.

STUDIUM określa cele i kierunki polityki przestrzennej, jakie będzie realizować SAMORZĄD na obszarze gminy. Jednocześnie STUDIUM pełni funkcję:

- aktu normatywnego dla organów wykonawczych gminy oraz jednostek podporządkowanych, w działaniach dotyczących gospodarowania w przestrzeni gminy,
- ram normatywnych dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, normujących zachowanie w przestrzeni wszystkich podmiotów zagospodarowania przestrzennego,
- bazy informacyjnej do opracowywania strategicznego programu rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, w zakresie zagospodarowania przestrzeni.

Zgodnie z powyższymi założeniami, ustalenia zawarte w treści studium należy interpretować wg następujących zasad:

- a) formuły polityk rozwoju przestrzennego nie określają przeznaczenia terenu pod konkretne zagospodarowanie a jedynie kierunki, preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie i ograniczenia, jakie muszą być spełnione przy sporządzaniu planów miejscowych,
- b) użyte między innymi określenia w treści studium należy interpretować w sposób następujący:
 - dominująca forma zabudowy w poszczególnych obszarach to takie przeznaczenie terenu w planie miejscowym, w którym wskazana funkcja obiektów posiada udział co najmniej 65% powierzchni obszaru określonego rysunkiem studium,
 - zakłady usługowe i produkcyjne nieuciążliwe to takie obiekty w których działalność nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zachowana jest jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednia dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- c) w obszarach promowanych do zabudowy obowiązują również zasady dotyczące ochrony środowiska w tym ochrony gleb wysokiej jakości i użytków leśnych, których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne wymaga szczególnego uzasadnienia i spełnienia przepisów szczególnych,

- d) linie podziału obszaru na tereny struktury przestrzennej, o odmiennych kierunkach rozwoju przestrzennego, są liniami orientacyjnymi wymagającymi konkretyzacji na rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem:
- lokalnych warunków fizjograficznych,
 - stanu zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - stanu własnościowego oraz przepisów i normatywów szczególnych,
- e) linie określające zasadę kształtowania sieci dróg są ideogramem wymagającym uszczegółowienia na rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem obowiązujących warunków technicznych w szczególności dotyczących przebiegu linii rozgraniczających,
- f) przy kształtowaniu drogi w planie dopuszczalne jest przesunięcie projektowanych odcinków drogi uzasadnione zachowaniem optymalnych dla warunków ruchu parametrów łuków i odcinków prostych jezdni oraz ochrony miejsc zamieszkania i obiektów przyrodniczych,
- g) w sytuacji wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w ustaleniach planu miejscowego a dotyczących planowanych przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ograniczenia te nie dotyczą urządzeń i sieci uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych.