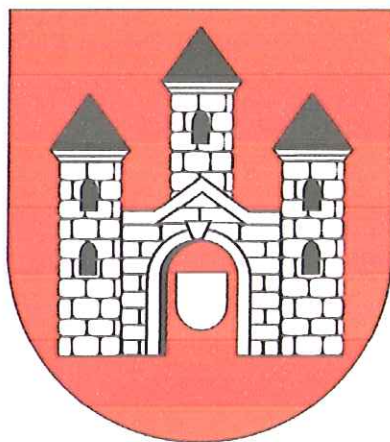


GMINA PRZYTYK

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXII.134.2016
Rady Gminy Przytyk
z dnia 24 czerwca 2016 r.



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PRZYTYK

PRZYTYK 2016

Nazwa opracowania:

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PRZYTYK

Zamawiający:

GMINA PRZYTYK, UL. ZACHĘTA 57, 26-650 PRZYTYK

Wykonawca:

BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-390 Warszawa
tel./fax: 22 870 42 62
e-mail: kontakt@budplan.net
www.budplan.net

BUDPLAN 

Autorzy:

Główny projektant: mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak

Zespół: inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
mgr inż. Katarzyna Łysyganicz-Francuzik
inż. Monika Nasiłowska
mgr Ewelina Skirzyńska
Michał Uszyński

Spis treści

1	WPROWADZENIE.....	4
	1.1 Podstawy prawne opracowania	4
	1.2 Przyjęta metoda opracowania.....	4
	1.3 Aktualne zagospodarowanie przestrzenne gminy Przytyk.....	5
2	PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	10
	2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	10
	2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	11
	2.3 Decyzje o warunkach zabudowy.....	14
	2.4 Pozwolenia na budowę	20
	2.5 Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i Studium ..	26
3	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH	29
	3.1 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa.....	29
	3.2 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na aktualne uwarunkowania	30
	3.3 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze	36
	3.4 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa	36
	3.5 Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	43
4	PROPONOWANY WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	43
5	PODSUMOWANIE.....	44
6	SPISY TABEL, WYKRESÓW I SCHEMATÓW	45
	6.1 Spis tabel	45
	6.2 Spis wykresów	46
	6.3 Spis schematów	46

WPROWADZENIE

1.1 Podstawy prawne opracowania

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016 poz. 778), wg którego: *„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowania przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”*.

Opracowanie obejmuje analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocenę aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych. Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które funkcjonują podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016 poz. 778);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);

oraz inne ustawy i rozporządzenia, dotyczące m.in. ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, gospodarowania nieruchomościami, których zapisy prawne mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

Celem opracowania jest dokonanie:

- oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przytyk;
- oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ich zgodności z przepisami prawa;
- oceny postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.2 Przyjęta metoda opracowania

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego w gminie Przytyk, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania w poszczególnych obszarach gminy, uwzględniając potrzebę ochrony krajobrazu, środowiska naturalnego oraz strukturę przestrzenną gminy. Uwzględni również przeanalizowanie zachodzących procesów w oparciu o decyzje o

warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę oraz w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz złożone wnioski w sprawie planów miejscowych i studium. Dokonano również analizy zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami obowiązujących przepisów.

1.3 Aktualne zagospodarowanie przestrzenne gminy Przytyk

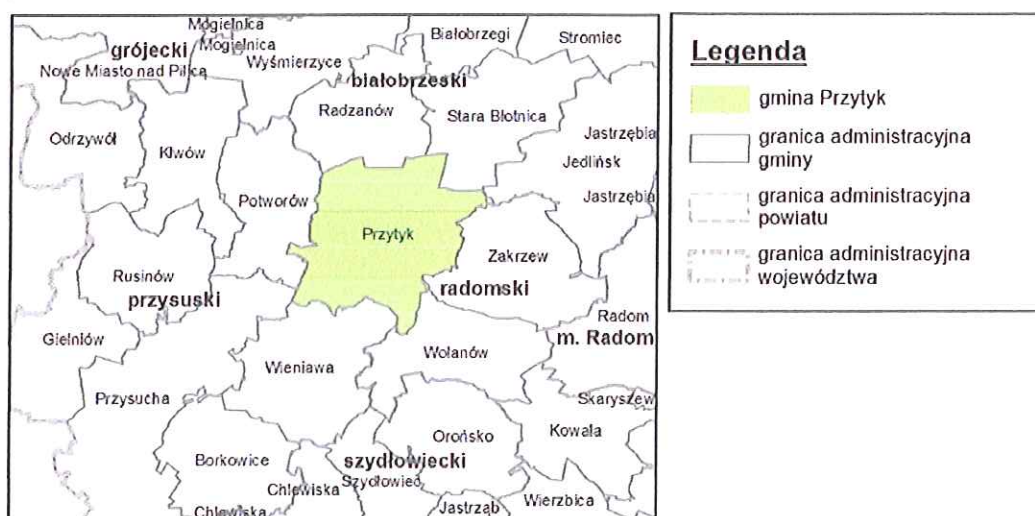
Gmina Przytyk jest gminą wiejską, położoną w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie radomskim – przylega do jego zachodniej granicy. Graniczy od północy z gminami Radzanów i Stara Błotnica, od wschodu z gminami Jedlińsk i Zakrzew, od południa z gminami Wolanów, Wieniawa i Przysucha, oraz od zachodu z gminą Potworów. Powierzchnia gminy, wynosząca 134,35 km², stanowi około 9% powierzchni powiatu radomskiego.

Gmina Przytyk jest gminą wiejską o charakterze rolniczym. Jej struktura przestrzenna została ukształtowana w wielowiekowym procesie osadniczym, związanym z położeniem gminy, wykorzystaniem doliny rzeki Radomki i Wiązownicy oraz uprawą roli. Sieć osadniczą Przytyka stanowią wsie rozmieszczone dość równomiernie na obszarze całej gminy. Większość obszaru gminy stanowią użytki rolne, z charakterystyczną uprawą tunelową oraz zwarte kompleksy leśne. Występują tu również duże zbiorniki wodne, jak zbiornik Domaniów, Jagodne czy stawy hodowlane w Zameczku i Oblasie. Układ komunikacyjny jest dobrze rozwinięty, tworzą go drogi wojewódzkie, powiatowe i drogi gminne. Przez gminę Przytyk biegną szlaki komunikacyjne dróg wojewódzkich nr 740 relacji Radom-Przytyk-Potworów-droga krajowa nr 48 oraz nr 732 realcji Stary Gózd - Stara Błotnica - Kaszów – Przytyk. Główne ciągi komunikacyjne, stanowiące również powiązania zewnętrzne Gminy krzyżują się w części centralnej, tj. w miejscowości gminnej Przytyk. Miejscowość ta stanowi również centrum administracyjno-usługowe całej gminy, wyróżniające się zdecydowanie na tle jej struktury przestrzennej.

Miejscowość Przytyk wraz z Podgajkiem tworzą zwartą jednostkę przestrzenną, w której to zamieszkuje znaczna część mieszkańców całej Gminy. Skupia ona około jedną czwartą ludności gminy oraz skupia jednocześnie prawie połowę wszystkich podmiotów usługowo-handlowych i usługowo-produkcyjnych, działających na jej obszarze. Tutaj też zlokalizowana jest większość instytucji, obiektów użyteczności publicznej, handlu i usług. Dominującą formą zabudowy w Przytyku jest zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. W strukturze przestrzennej Przytyka zdecydowanie wyróżnia się historyczny układ urbanistyczny z rynkiem, przy którym krzyżują się drogi wojewódzkie oraz zwartą zabudową pierzejową, usytuowaną kalenicowo.

Większość miejscowości w gminie to typowe wsie ulicówki z przeważającą zabudową zagrodową oraz mniejszym udziałem zabudowy jednorodzinnej, a także z pojedynczo występującymi usługami. W strukturze przestrzennej gminy odznaczają się przede wszystkim wsie Wrzeszczów, Wrzos, Kaszewska Wola oraz Domaniów. Stanowią one miejsca koncentracji bardziej zwartej zabudowy oraz usług, które stanowią ofertę uzupełniającą w stosunku do miejscowości gminnej. Znaczna część pozostałych wsi nie posiada obiektów świadczących usługi, również w zakresie usług podstawowych, a mieszkańcy obsługiwani są przez większe jednostki w okolicy. Wsie zlokalizowane są przede wszystkim wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i występują równomiernie na obszarze całej gminy. Ponadto w gminie Przytyk występują także dosyć licznie pojedyncze wyizolowane siedliska zlokalizowane pośród terenów rolnych. Obiekty przemysłowe i przemysłowo-usługowe w gminie występują pojedynczo i w bardzo niewielkiej liczbie, głównie w rejonie miejscowości gminnej Przytyk.

Schemat 1 Położenie gminy Przytyk (źródło: opracowanie własne)



Schemat 2 Podział gminy Przytyk na sołectwa (źródło: opracowanie własne)



Legenda

- granica administracyjna sołectwa
- - - granica administracyjna gminy Przytyk

Analizując strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy możemy wydzielić kilka stref, w których dominują pewne typy zagospodarowania. Przyjmując ogólny i schematyczny podział można wyróżnić 3 strefy przestrzenne w gminie Przytyk:

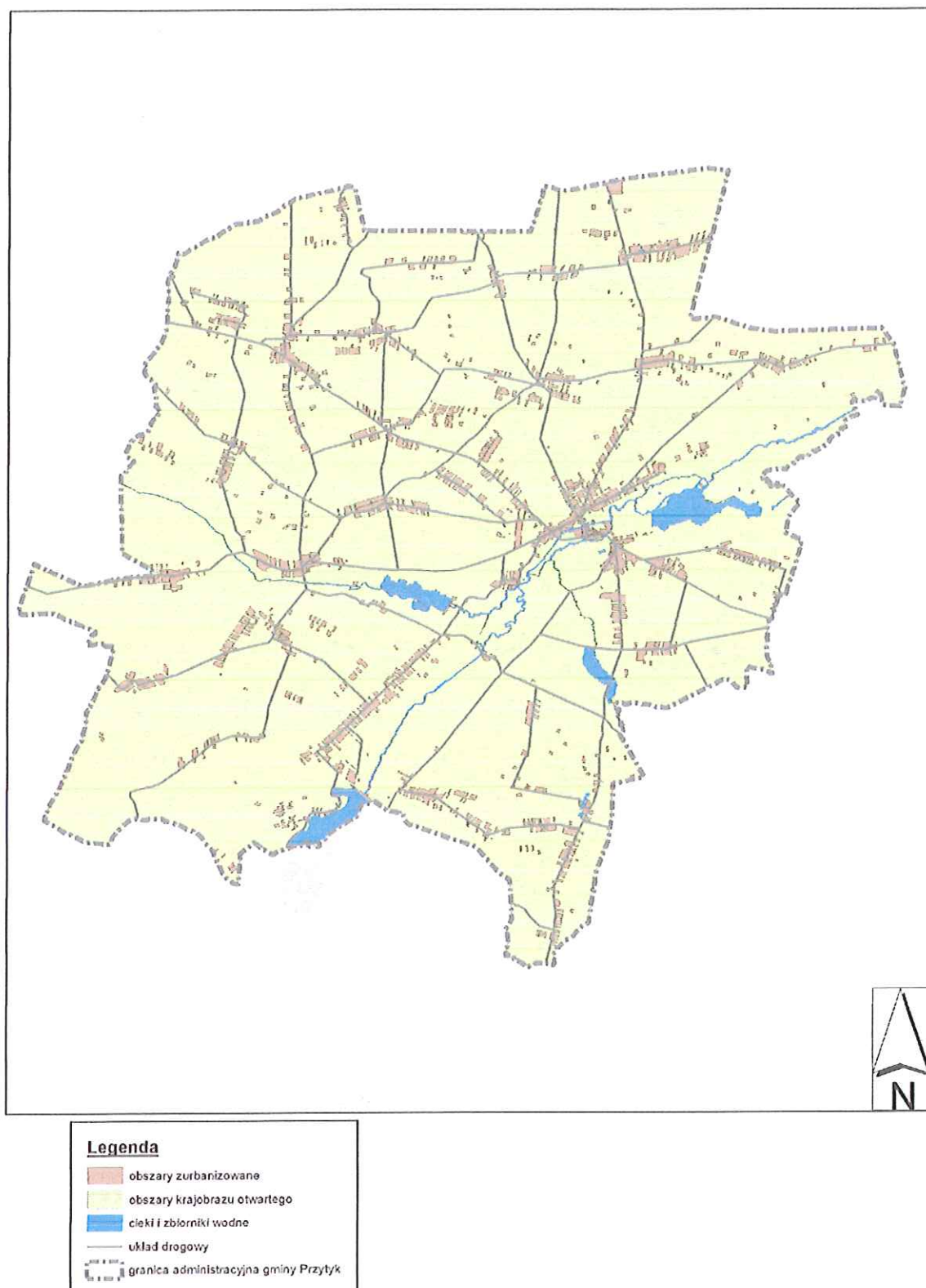
- strefa produkcji rolniczej,
- strefa centrum gminy,
- strefa przyrodniczo-turystyczna.

Północna część Gminy charakteryzuje się typowym użytkowaniem rolniczym. Dominuje tu krajobraz nizinny z wąskimi pasami pól uprawnych, pokrytych w znacznej części tunelami foliowymi. W obszarze tym występują bardzo dobre warunki do rozwoju rolnictwa, w tym przede wszystkim urodzajne gleby III klasy bonitacyjnej. Dominują tu wsie o przeważającym udziale zabudowy zagrodowej i obiektów związanych z działalnością rolniczą.

W centralnej części Gminy, w rejonie miejscowości gminnej Przytyk, a także w Podgajku i częściowo w Oblasie koncentruje się zwarta zabudowa o funkcji mieszkaniowo – usługowej. Skupiają się tutaj główne funkcje usługowo-administracyjne oraz przemysłowo-usługowe. Krzyżują się tu również główne ciągi komunikacyjne. Obszar ten zamieszkuje największa część ludności gminy, a ponadto możemy zauważyć największy ruch inwestycyjny.

Ostatnią strefę tworzą tereny położone w Dolinie Rzeki Radomki i na południe od niej. Choć w strefie tej również występuje użytkowanie rolnicze, to w sposób znaczący wyróżniają się tereny o przyrodniczo-turystycznym charakterze. Zlokalizowana jest tu większość kompleksów leśnych gminy, terenów zieleni naturalnej, związanej z dolinami rzek, a także największy zbiornik subregionu radomskiego - Zalew Domaniowski i niedawno wybudowany zbiornik Jagodno. Tutaj też, poza zabudową zagrodową i jednorodziną, występuje zabudowa letniskowa i mieszkaniowo-letniskowa. Koncentruje się ona głównie w Wólce Domaniowskiej, Domaniowie, Stefanowie, a także Młódnicach i pojedynczo w innych miejscowościach gminy.

Schemat 3 Struktura przestrzenna gminy Przytyk - stan obecny (źródło: opracowanie własne)



2 PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk zostało przyjęte uchwałą Nr XII/65/99 Rady Gminy w Przytyku z dnia 9 grudnia 1999 r. i następnie zmienione uchwałą Nr XXV.129.2012 Rady Gminy w Przytyku z dnia 20 listopada 2012r w zakresie części sołectwa Przytyk (Podgajek Zachodni) i wschodniej części sołectwa Słowików.

Ze względu na potrzebę uaktualnienia i dostosowania zapisów Studium do nowych przepisów prawa, Rady Gminy Przytyk podjęła uchwałę nr IX.51.2015 z dnia 15 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Nowe Studium będzie zgodne z zapisami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016 poz. 778) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233), które określają szczegółowo zakres oraz standardy sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, wizję rozwoju gminy oraz działania mające doprowadzić do realizacji tej wizji. Co więcej, art. 9 ust. 4 ustawy brzmi: *Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*. Ustawa z 2003 r. w zasadniczy sposób zmieniła relacje prawne między studium a planami miejscowymi – wymaga obecnie nienaruszalności ustaleń studium przez rozwiązania planu miejscowego.

Rozporządzenie określa zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.) na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy należy sporządzić opracowanie ekofizjograficzne (art. 72 ust. 4 ww. ustawy). Gmina Przytyk posiada aktualne *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przytyk* (Warszawa 2015), dla obszaru w jej granicach administracyjnych.

Ponadto w 2008 r. weszła w życie ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2013 poz. 1235 ze zm.), wprowadzająca obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W ramach prac nad nową edycją Studium, sporządzona zostanie prognoza oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzona zostanie procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ww. ustawą.

Tabela 2 Wykaz sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (źródło: opracowanie własne)

l.p.	Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	nr uchwały o uchwaleniu planu	Dominująca funkcja
1	Obręby geodezyjne Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk	-	Tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, usługowej oraz tereny otwarte tj. tereny rolne, tereny leśne
2	Terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej w sołectwie Kaszewska Wola	-	Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej

2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze gminy Przytyk obowiązuje obecnie pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zajmują one łącznie 158,1 ha, co stanowi ok. 1,2 % powierzchni gminy w jej granicach administracyjnych. Wszystkie obowiązujące plany zostały sporządzone przed wejściem nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003 roku. Miejscowe plany sporządzone przed 2004 rokiem, mogą wymagać aktualizacji zapisów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Niektóre z planów mogą wymagać zmian w przeznaczeniu terenów ze względu na zmieniające się warunki na danym obszarze.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mają na celu ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazują tereny budowlane głównie pod zabudowę mieszkalnictwa letniskowego, oprócz tego występują tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, przystani letniskowej oraz ośrodka usługowo-administracyjnego.

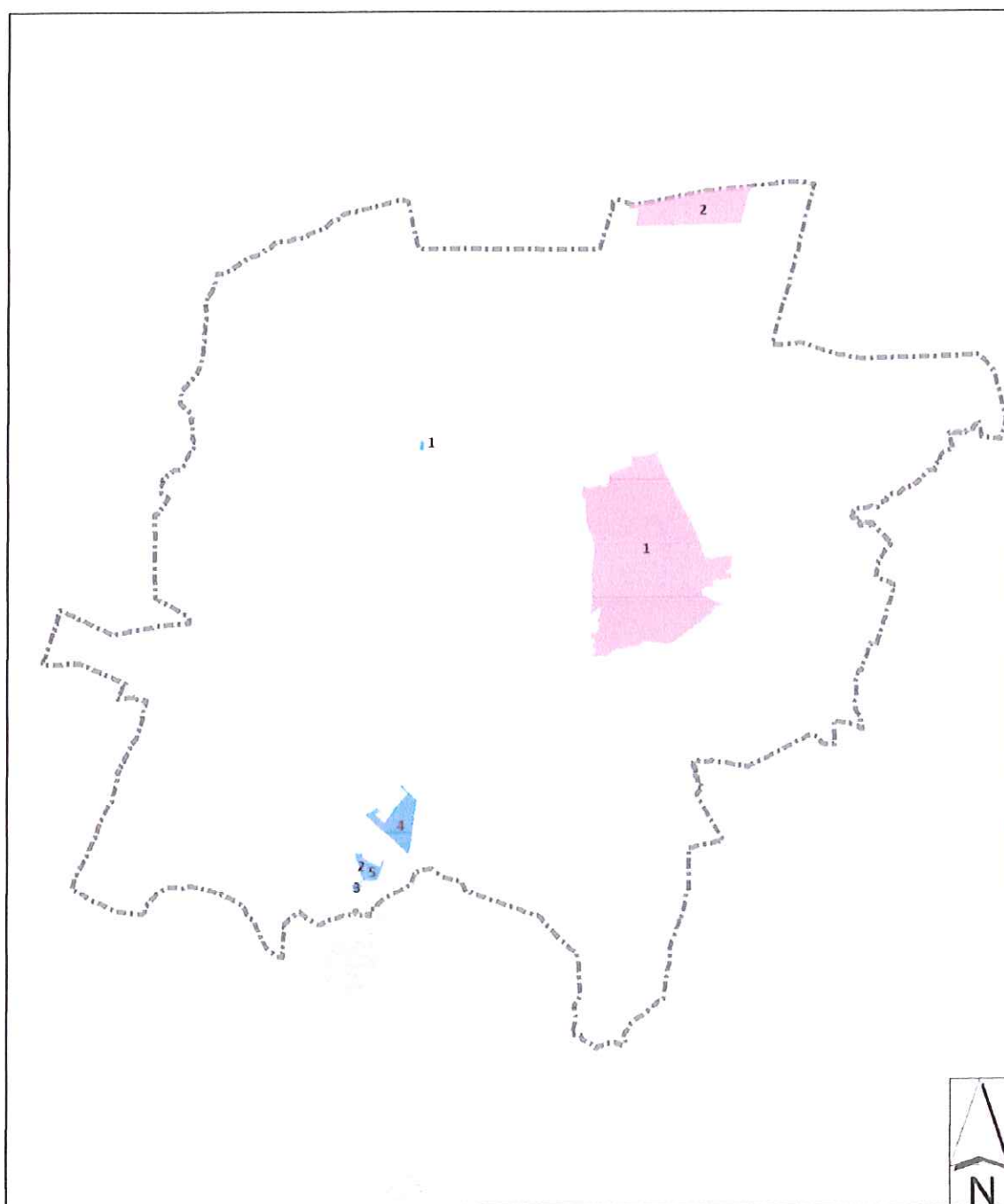
Tabela 1 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (źródło: opracowanie własne)

I.p.	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Rady Gminy ws. uchwalenia MPZP	Dominująca funkcja
1	Fragment obszaru sołectwa Dęba	XXIX/135/2001	Tereny produkcji rolnej i ogrodniczej
2	Część sołectwa Wólka Domaniewska	XXXI/162/2002	Tereny mieszkalnictwa letniskowego
3	Część sołectwa Wólka Domaniewska	XXXI/163/2002	Tereny przystani wodnej oraz bazy przystani wodnej i usług
4	Część sołectwa Domaniów i Wólka Domaniowska	VI/35/2003	Tereny zieleni leśnej z zabudową letniskową oraz tereny mieszkalnictwa letniskowego
5	Część sołectwa Wólka Domaniowska	VI/36/2003	Tereny ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego oraz tereny ośrodka usługowo-administracyjnego




W opracowaniu są dwa kolejne plany miejscowe, sporządzane na podstawie:

- Uchwały Nr XXXIV.198.2013 Rady Gminy w Przytyku z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej w sołectwie Kaszewska Wola;
- Uchwały Nr IX.52.2015 Rady Gminy Przytyk z dnia 15 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk.

Schemat 4 Granice obowiązujących i sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne)



Legenda

-  MPZP obowiązujące
-  MPZP sporządzane
-  granica administracyjna gminy Przytyk
- 1 numer planu zgodnie z wykazem MPZP

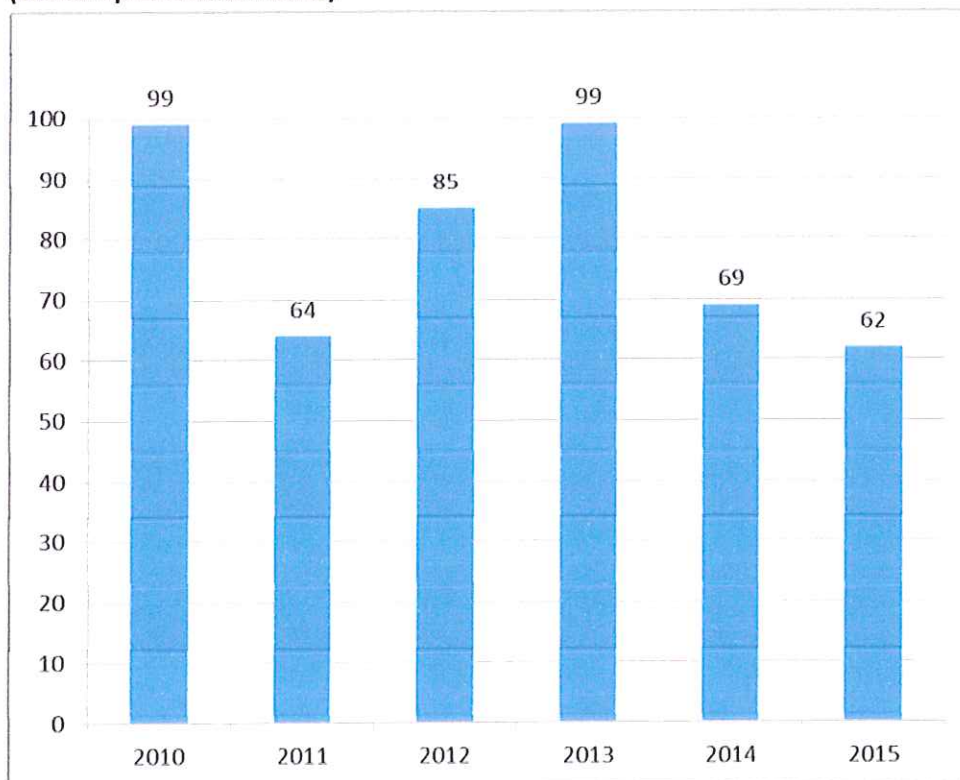
2.3 Decyzje o warunkach zabudowy

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego) organy gminy wydają w przypadku braku obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jak wspomniano we wcześniejszym podpunkcie tylko niewielki obszar gminy objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Liczba wydawanych przez gminę decyzji o warunkach zabudowy nie jest duża a obszar gminy nie jest poddawany silnej presji urbanizacyjnej, niemniej mając na względzie fakt, iż gmina jest typowo rolnicza, należy stwierdzić, że liczba wydawanych decyzji jest znacząca.

Zważywszy, że decyzje o warunkach zabudowy mogą zostać wydane niezależnie od posiadania prawa do nieruchomości przez wnioskującego, dlatego też wskazują na zainteresowanie danymi lokalizacjami, a nie są wiernym odzwierciedleniem zmian w zagospodarowaniu terenu. Wskaźnikiem lepiej oddającym ruch budowlany w gminie jest liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

W przedmiotowej analizie zostały wzięte pod uwagę decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane na przestrzeni lat 2010-2015. W tym okresie urząd gminy wydał 478 decyzji administracyjnych. Dodatkowo został wyliczony syntetyczny wskaźnik ilości wydanych decyzji w stosunku do powierzchni każdego obrębu geodezyjnego, który wskazuje na zagęszczenie przestrzenne wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Wykres 1 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010-2015
(źródło: opracowanie własne)



Z zaprezentowanych danych wynika, że największe zainteresowanie inwestycyjne przejawia się w 5 obrębach ewidencyjnych: Przytyk, Podgajek Zachodni, Oblas, Zameczek Kolonia, Wrzeszczów. Od 2010 do 2015 roku nastąpił znaczny spadek ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy z 99 w 2010 do 62 w roku 2015. Zauważalny spadek w roku 2011 wynikać może z kryzysu ekonomicznego w strefie UE. Po roku 2013 następuje sukcesywne obniżenie wydawanych decyzji z roku na rok. W latach 2010-2015 liczba wydanych w gminie Przytyk decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu spadła o 37,4%.

Tabela 3 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na obręby geodezyjne w latach 2010-2015 (źródło: opracowanie własne)

Nazwa obrębu	Liczba decyzji	Powierzchnia obrębu	Liczba decyzji / 1ha
Dęba	18	348,84	0,052
Domaniów	20	673,32	0,030
Duży Las	0	137,70	0,000
Gaczkowice	2	212,77	0,009
Glinice	7	154,80	0,045
Goszczewice	5	591,83	0,008
Jabłonna	11	294,14	0,037
Jadwiniów	0	108,43	0,000
Jagodno	2	65,15	0,031
Kaszewska Wola	14	347,76	0,040
Kolonia Dęba	1	102,66	0,010
Kolonia Glinice	5	216,63	0,023
Kolonia Jabłonna	6	77,92	0,077
Kolonia Kaszewska Wola	3	257,56	0,012
Kolonia Potkanna	8	292,56	0,027
Kolonia Studzienice	3	79,26	0,038
Krzyszkwice	23	746,14	0,031
Maksymilianów	2	166,39	0,012
Młódnice	15	417,26	0,036
Mścichów	1	185,21	0,005
Oblas	29	1172,08	0,025
Ostrołęka	10	523,19	0,019
Podgajek Wschodni	19	98,74	0,192
Podgajek Zachodni	30	144,35	0,208
Posada	4	280,64	0,014
Potkanna	5	361,21	0,014
Przytyk	60	283,55	0,212
Sewerynów	2	184,59	0,011
Słowików	10	140,76	0,071
Stary Młyn	2	49,57	0,040
Stefanów	21	199,62	0,105
Studzienice	11	341,08	0,032

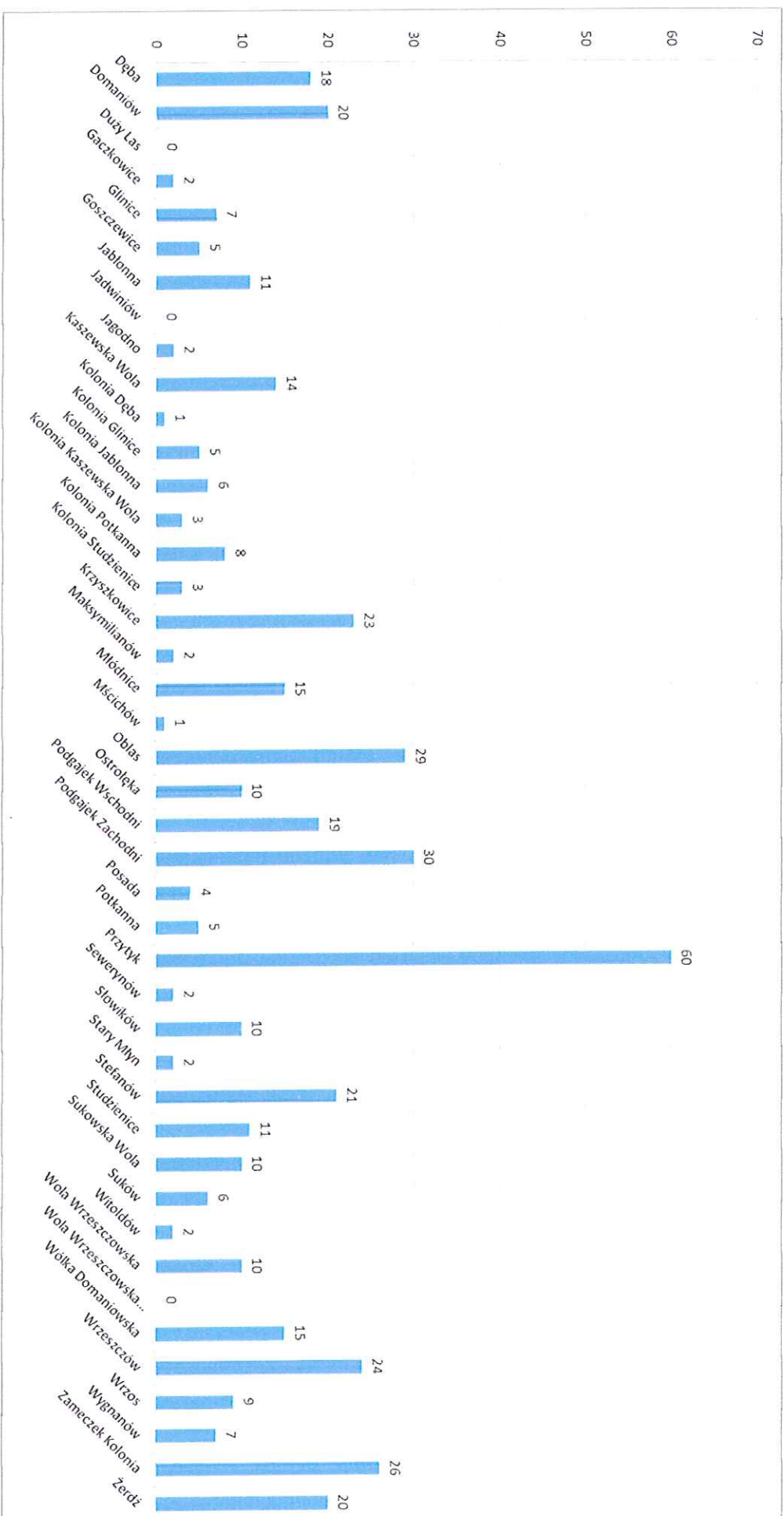
Sukowska Wola	10	723,24	0,014
Suków	6	253,47	0,024
Witoldów	2	82,40	0,024
Wola Wrzeszczowska	10	225,13	0,044
Wola Wrzeszczowska Kolonia	0	265,78	0,000
Wólka Domaniowska	15	205,65	0,073
Wrzeszczów	24	726,96	0,033
Wrzos	9	337,62	0,027
Wygnanów	7	427,85	0,016
Zameczek Kolonia	26	558,28	0,047
Żerdź	20	373,00	0,054
SUMA	477	ŚREDNIA	0,042

Najwięcej wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło zabudowy mieszkaniowej (273 decyzji) oraz zabudowy gospodarczo-garażowej (109 decyzji).

Tabela 4 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010 - 2015 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne)

Przeznaczenie w decyzji o warunkach zabudowy	Liczba decyzji
Zabudowa mieszkaniowa	273
Budynki mieszkalno-usługowe	11
Zabudowa zagrodowa	4
Budynki obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych	7
Budynki gospodarcze	109
Budynki przemysłowe	5
Budynki sportu i rekreacji	7
Budynki usługowe	32
Budynki usług publicznych	4
Obiekty infrastruktury	6
Obiekty infrastruktury komunikacyjnej	16
Budowa zbiornika wodnego - stawu	3
Prace konserwatorskie	1

Wykres 2 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na obręby geodezyjne (źródło: opracowanie własne)



2.4 Pozwolenia na budowę

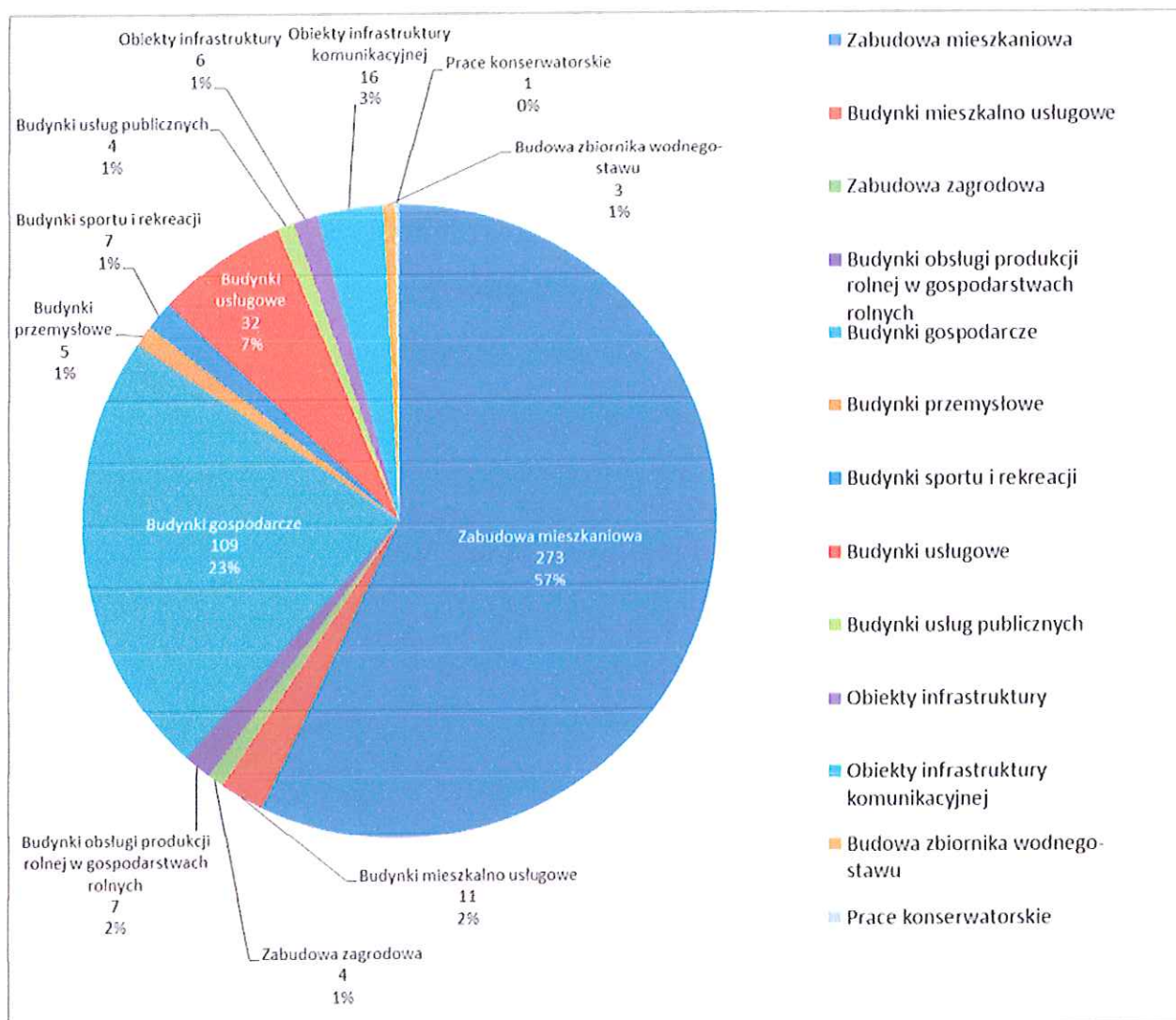
Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę jest najlepszą metodą na przedstawienie dynamiki procesu inwestycyjnego w gminie i ruchu budowlanego, gdyż agreguje zarówno decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie obowiązującego planu miejscowego jak i decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Średniorocznie w gminie Przytyk wydawanych jest ok. 42 decyzji o pozwoleniu na budowę. W sumie w latach 2010 – 2015 wydano 251 decyzji o pozwoleniu na budowę. Daje to w przeliczeniu na 1 mieszkańca 0,036 decyzji o pozwoleniu na budowę rocznie. Największa liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2010 – 2015 została wydana w obrębach geodezyjnych Przytyk (21 decyzji o pb), Wrzeszczów (16 decyzji o pb) oraz Domaniów (15 decyzji o pb). W 2 obrębach geodezyjnych - Kolonia Studzienice i Sewerynow, nie zostały wydane żadne decyzje o pozwoleniu na budowę.

Ruch budowlany na terenie gminy kształtował się w latach 2010-2015 różnicowanie z widocznym trendem wzrostowym do 2013 roku i spadkowym, który trwa obecnie. Trwający spadek liczby pozwoleń na budowę wynikać może z uwarunkowań makroekonomicznych – osłabienie gospodarki w stosunku do roku 2013, a także uproszczenie od 28.06.2015 r. procesu budowlanego budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz gospodarczych.

Wydane pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych są rozproszone, jednak w większości przypadków uzupełniają zwartą zabudowę ulicówek. Prowadzi to do korzystnego zjawiska koncentracji zabudowy wsi. Rozmieszczenie pozwoleń na budowę w gminie jest nierównomierne i koncentruje się 3 najbardziej rozwijających się obrębach geodezyjnych: Przytyk, Wrzeszczów oraz Domaniów. Z tych trzech obrębów największy ruch budowlany występuje w obrębie geodezyjnym Przytyk. Dla tego obszaru wydano ponad 8,4% (21) pozwoleń uzyskanych od 2010 r.. Jest on centrum administracyjno-usługowym gminy i stanowi ośrodek lokalny dla gminy Przytyk jak i sąsiednich gmin. Rozwój miejscowości Przytyk wpływa na wzrost inwestycji w obrębach geodezyjnych: Podgajek Wschodni, Podgajek Zachodni, Zameczek Kolonia, Żerdź i Oblas. Znaczny ruch budowlany (6,4% wszystkich wydanych pozwoleń) zauważalny jest w obrębie geodezyjnym Wrzeszczów wraz z obrębami sąsiednimi: Wrzos, Wygnaniów, Wola Wrzeszczowska oraz Dęba. Wpływ na lokalizację zabudowy w tych obrębach ma korzystne położenie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 740. W obrębie geodezyjnym Domaniów, również zauważalny jest ruch budowlany, czynnikiem wpływającym na rozwój tego obszaru może być bardzo atrakcyjna lokalizacja wśród terenów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych (lasy oraz Zalew Domaniowski).

Najwięcej pozwoleń na budowę dotyczyło budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (178 pozwoleń, ok. 71%) i gospodarczych (37 pozwoleń, ok 15%). Sugeruje to zwiększony ruch osiedleńczy w gminie oraz zapotrzebowanie na inwestycje tego typu. Wydano również 10 (ok. 4%) pozwoleń na budynki usługowe, 8 (ok. 4%) na budynki obsługi produkcji rolnej i 11 (ok. 4%) na obiekty infrastruktury technicznej. Sektor usługowy i rolny rozwija się, więc w sposób ciągły i stabilny.

Wykres 3 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010-2015 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne)



Schemat 5 Decyzje o warunkach zabudowy wydane w gminie Przytyk w latach 2010-2015 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne)

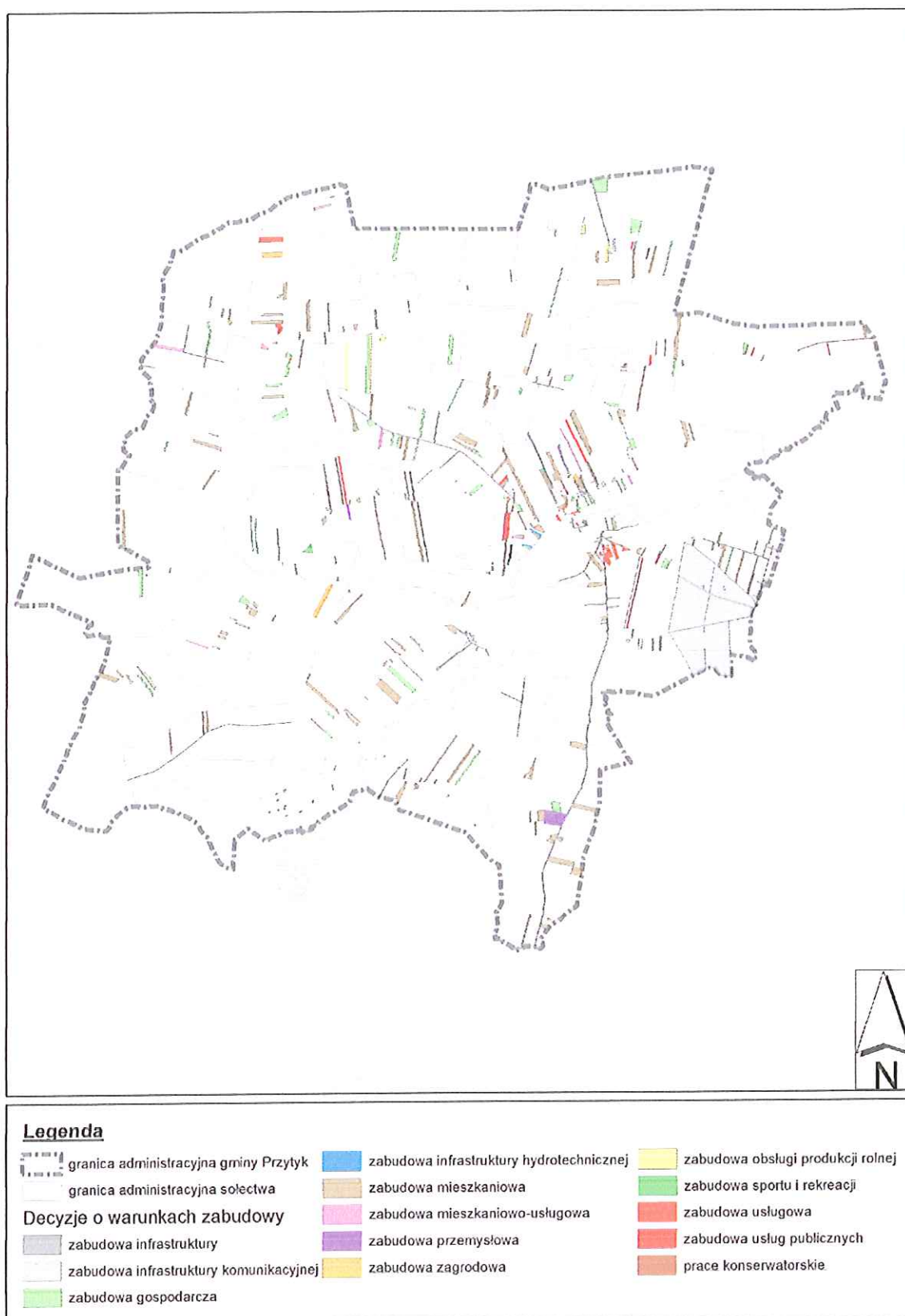


Tabela 5 Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na lata (źródło: opracowanie własne)

Rok	Liczba decyzji
2010	19
2011	32
2012	60
2013	60
2014	43
2015	37
SUMA	251

Poniżej przedstawiono zestawienie pozwoleń na budowę w poszczególnych obrębach geodezyjnych.

Tabela 6 Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2010-2015 (źródło: opracowanie własne)

Nazwa obrębu	Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2010 - 2015	Powierzchnia obrębu	Liczba decyzji / 1 ha
Dęba	11	348,84	0,032
Domaniów	15	673,32	0,022
Duży Las	2	137,70	0,015
Gaczkowice	1	212,77	0,005
Glinice	4	154,80	0,026
Goszczewice	2	591,83	0,003
Jabłonna	5	294,14	0,017
Jadwiniów	2	108,43	0,018
Jagodno	1	65,15	0,015
Kaszewska Wola	6	347,76	0,017
Kolonia Dęba	1	102,66	0,010
Kolonia Glinice	4	216,63	0,018
Kolonia Jabłonna	5	77,92	0,064
Kolonia Kaszewska Wola	1	257,56	0,004
Kolonia Potkana	5	292,56	0,017
Kolonia Studzienice	0	79,26	0,000
Krzyszkowice	10	746,14	0,013
Maksymilianów	2	166,39	0,012
Młódnice	7	417,26	0,017
Mścichów	2	185,21	0,011
Oblas	11	1172,08	0,009
Ostrołęka	6	523,19	0,011

Podgajek Wschodni	11	98,74	0,111
Podgajek Zachodni	14	144,35	0,097
Posada	4	280,64	0,014
Potkana	2	361,21	0,006
Przytyk	21	283,55	0,074
Sewerynow	0	184,59	0,000
Słowików	3	140,76	0,021
Stary Młyn	1	49,57	0,020
Stefanów	5	199,62	0,025
Studzienice	3	341,08	0,009
Sukowska Wola	7	723,24	0,010
Suków	4	253,47	0,016
Witoldów	2	82,40	0,024
Wola Wrzeszczowska	8	225,13	0,036
Wola Wrzeszczowska Kolonia	1	265,78	0,004
Wólka Domaniowska	6	205,65	0,029
Wrzeszczów	16	726,96	0,022
Wrzos	7	337,62	0,021
Wygnanów	8	427,85	0,019
Zameczek Kolonia	13	558,28	0,023
Żerdź	12	373,00	0,032
SUMA	251	ŚREDNIA	0,023

Wykres 4 Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na obręby geodezyjne (źródło: opracowanie własne)

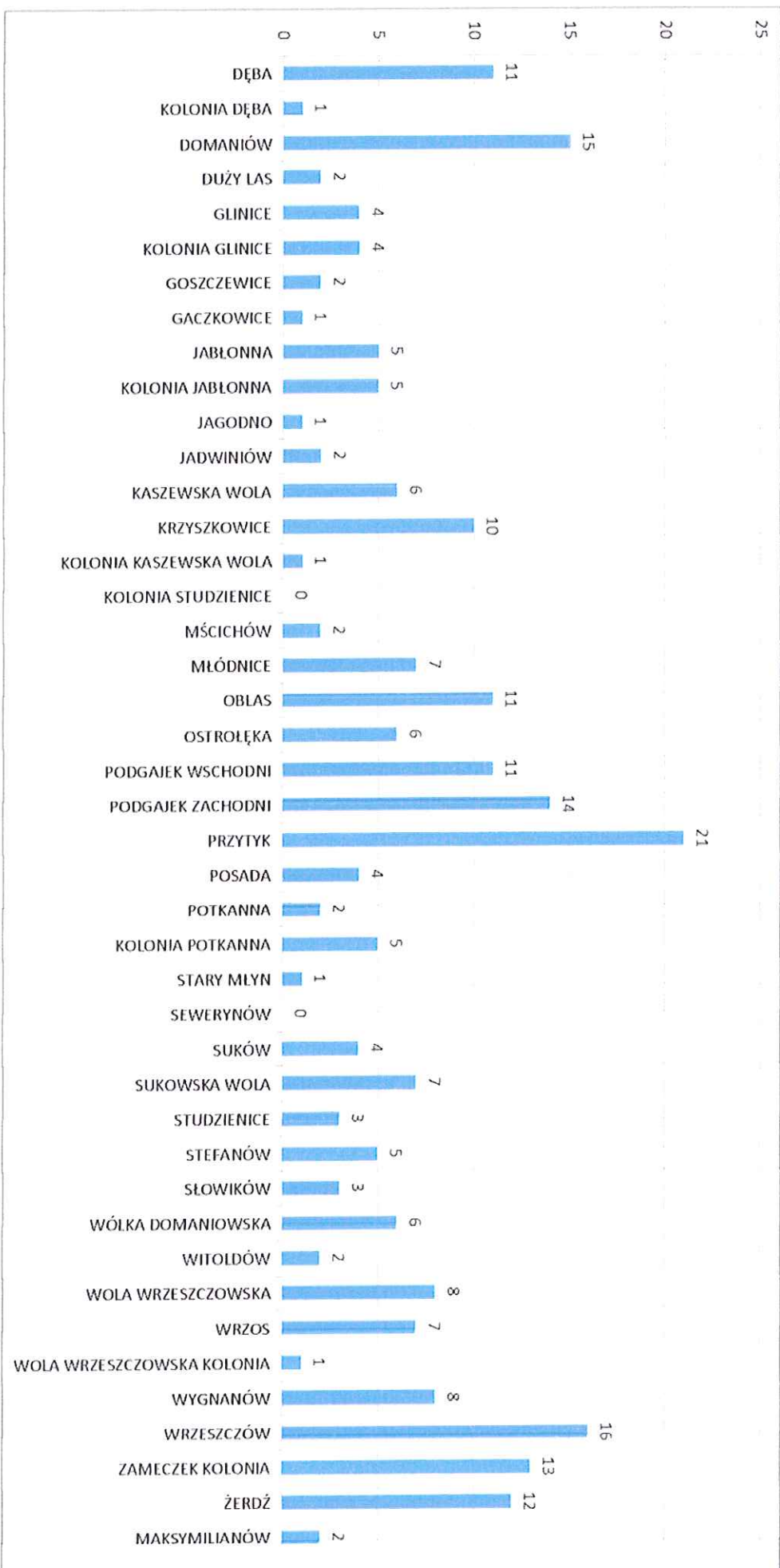
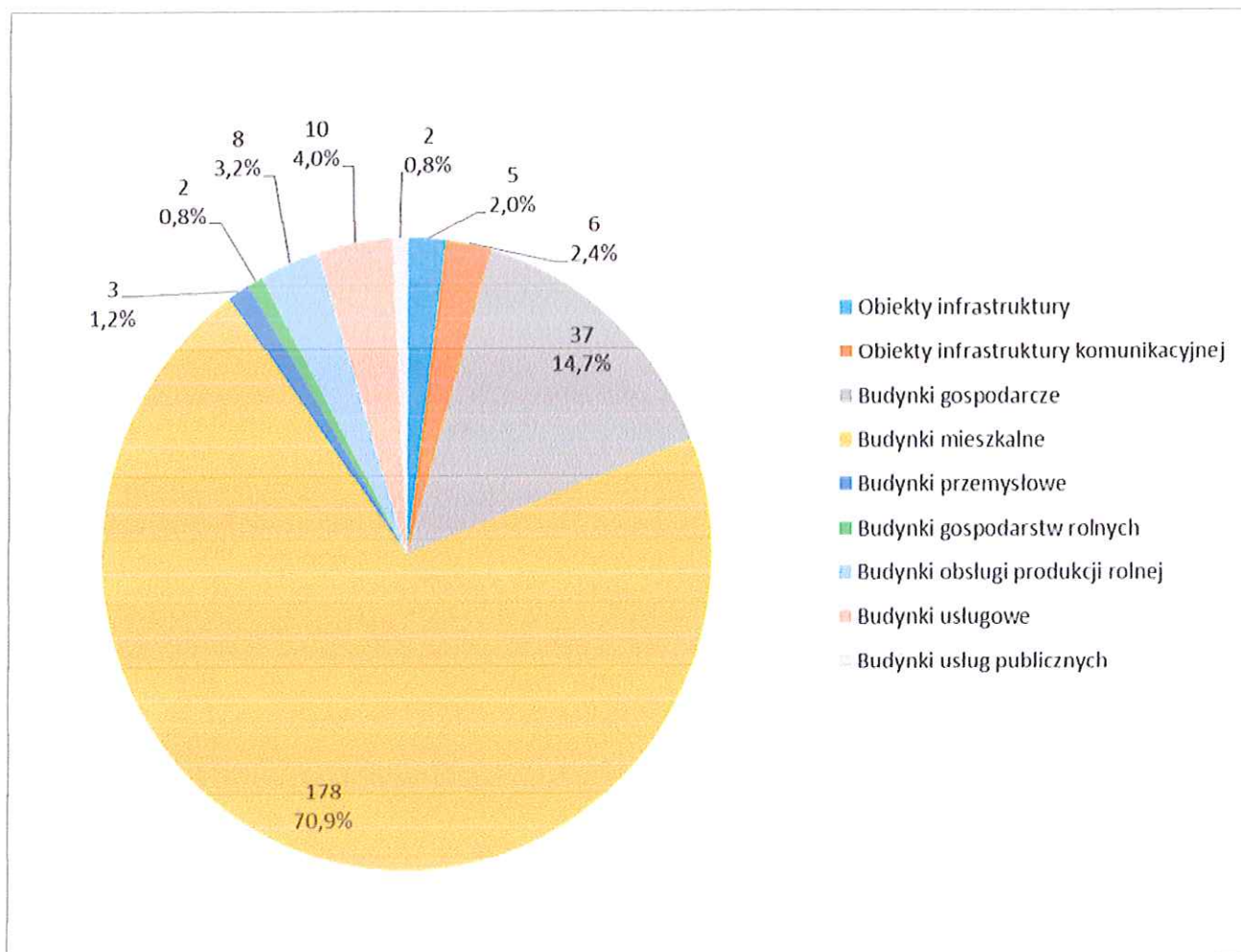


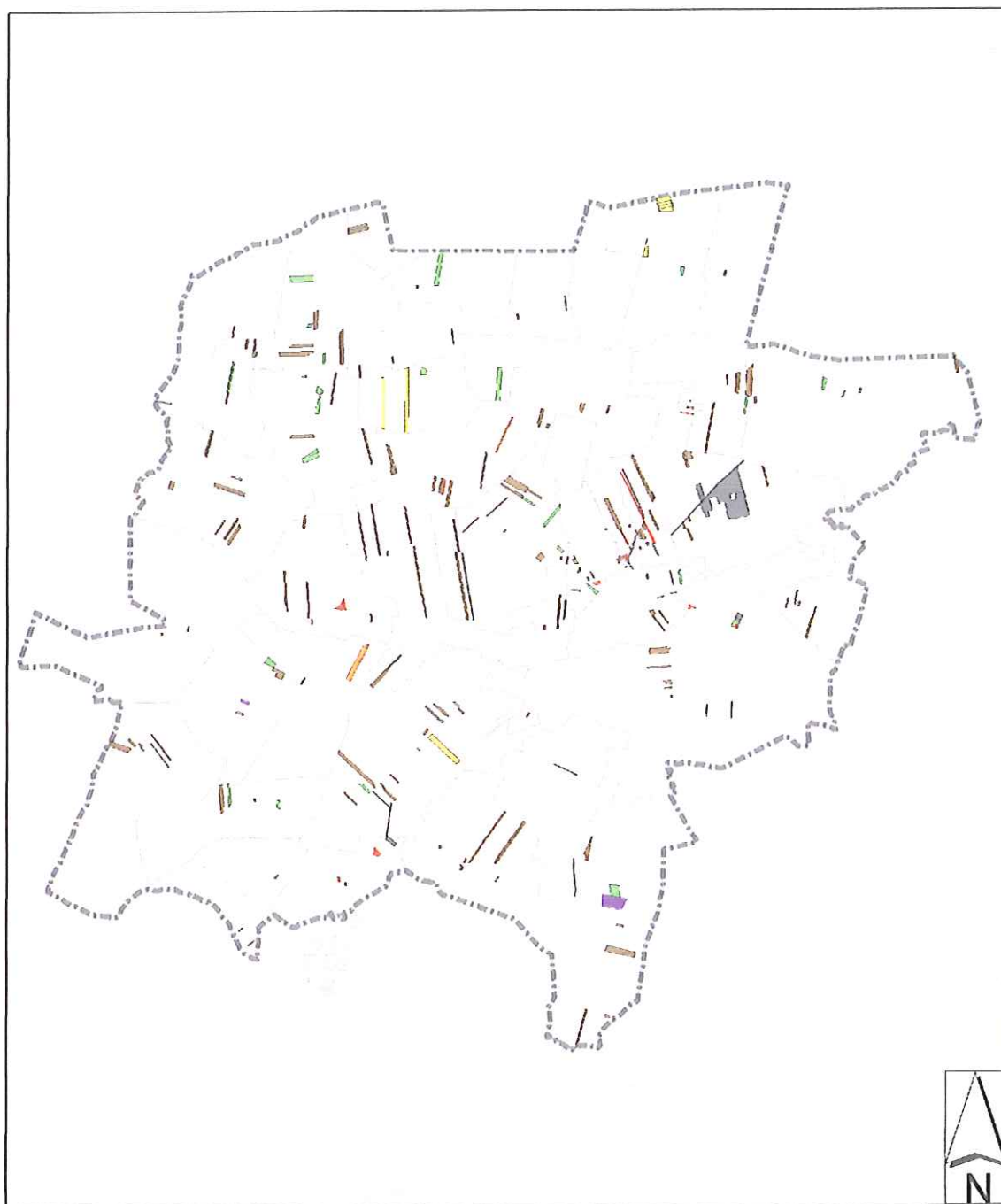
Tabela 7 Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2010 - 2015 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne)

Rodzaj zabudowy	Liczba pozwoleń
Obiekty infrastruktury	5
Obiekty infrastruktury komunikacyjnej	6
Budynki gospodarcze	37
Budynki mieszkalne	178
Budynki przemysłowe	3
Budynki gospodarstw rolnych	2
Budynki obsługi produkcji rolnej	8
Budynki usługowe	10
Budynki usług publicznych	2
Suma	251

Wykres 5 Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2010-2015 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne)



Schemat 6 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w gminie Przytyk w latach 2010-2015 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne)



Legenda

--- granica administracyjna gminy Przytyk

... granica administracyjna sołectwa

Pozwolenia na budowę

■ zabudowa infrastruktury

■ zabudowa infrastruktury komunikacyjnej

■ zabudowa gospodarcza

■ zabudowa mieszkaniowa

■ zabudowa przemysłowa

■ zabudowa zagrodowa

■ zabudowa obsługi produkcji rolnej

■ rozbiórka obiektu

■ zabudowa usługowa

■ zabudowa usług publicznych

2.5 Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i Studium

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium lub planu miejscowego, należy ogłosić termin składania wniosków do ww. opracowania. Wnioski te są rozpatrywane podczas procedury sporządzania studium lub planu miejscowego. Dotyczy to zarówno wniosków od osób fizycznych jak i wniosków instytucji, które wpłynęły w związku z zawiadomieniem. Do urzędu gminy mogą wpływać także wnioski o sporządzenie planu miejscowego oraz zmianę przeznaczenia terenu w już obowiązującym planie miejscowym lub studium, składane przez mieszkańców poza trwającymi procedurami planistycznymi.

W zakresie planów miejscowych, do urzędu gminy wpłynęło 11 wniosków instytucji i jeden wniosek osoby prywatnej, złożony do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar obrębów geodezyjnych Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk. Wniosek dotyczył przeznaczenia działki pod zabudowę handlowo-usługową i nie został uwzględniony ze względu na lokalizację tego typu obiektu w strefie historycznego układu urbanistycznego, wskazanego do ochrony w obowiązującym Studium.

Natomiast w związku z obecnie procedowaną nową edycją Studium, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003 roku, ogłoszono termin, w którym można było składać wnioski do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wskazując termin do 15 października 2015 r. W terminie wpłynęło 11 wniosków – 10 od instytucji i 1 od osoby fizycznej. Uwzględniono wszystkie wnioski instytucji natomiast nie uwzględniono wniosku od osoby prywatnej, który był powtórzeniem wniosku złożonego do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar obrębów geodezyjnych Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk. Po ustawowym terminie wpłynęły dodatkowe trzy wnioski, które zostały uwzględnione. Dotyczyły one m.in. dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej oraz dopuszczenia rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (farma fotowoltaiczna).

Przy rozpatrywaniu kolejnych wniosków, przed wyznaczeniem nowych terenów inwestycyjnych, należy zwrócić uwagę na:

- zasięg terenów, na których procesy inwestycyjne jeszcze się nie rozpoczęły – obecnie użytkowanych rolniczo, a wskazanych w obowiązujących dokumentach planistycznych do zabudowy;
- uwarunkowania przestrzenne, na które składają się: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, położenie działek w obszarach chronionych, na których zostały ustalone nakazy, zakazy i dopuszczenia, położenie w strefach chronionych przed zainwestowaniem oraz rozpraszanie zabudowy.

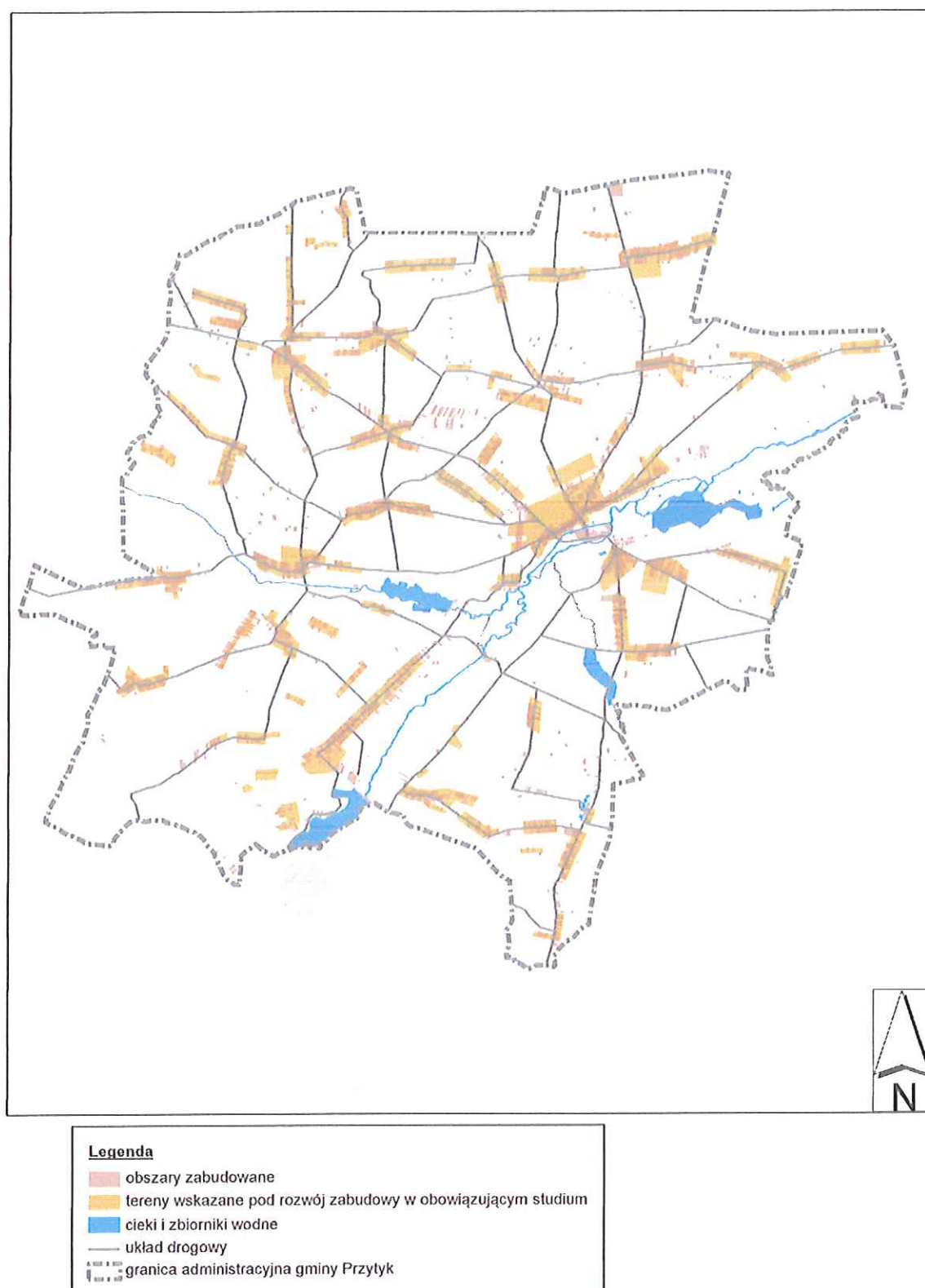
Należy przeciwdziałać rozpraszaniu zabudowy ze względu na racjonalne wykorzystanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, której realizacja wiąże się z obciążeniami budżetu gminy. Ograniczanie nadmiernego rozprzestrzeniania się terenów budowlanych wynika również z zapisów ustawy o rewitalizacji, która wprowadza zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazując na potrzebę wyznaczania w studium i planach terenów budowlanych w

perspektywie maksymalnie 30 lat. Przy wyznaczaniu terenów budowlanych i terenów otwartych z zakazem zabudowy wskazane jest więc przeanalizowanie ich zasadności i kosztów z tym związanych.

Wyniki przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazują, iż gmina w ujęciu perspektywicznym ma zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy, w tym zabudowy usługowej oraz produkcyjnej i magazynowej.

Realizacja nowej zabudowy może zwiększyć potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z realizacją nowej zabudowy. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej są wystarczające, aby te zadania realizować. Przy odpowiednim planowaniu, koszty realizacji ww. przedsięwzięć mogą podlegać częściowym dofinansowaniom ze środków zewnętrznych min. funduszy strukturalnych Unii Europejskiej

Schemat 7 Kierunki rozwoju terenów budowlanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk (źródło: opracowanie własne)



3 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

3.1 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk zostało przyjęte w grudniu 1999r. Zapisy tego dokumentu nie będą analizowane, ponieważ gmina uznała już, że Studium to wymaga aktualizacji i przystąpiła do sporządzenia nowej edycji Studium. Jak czytamy w uzasadnieniu do uchwały nr IX.51.2015 z dnia 15 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, nowa edycja Studium wymagana jest w związku z potrzebą dostosowania ustaleń obowiązującego studium do nowych przepisów prawa, w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie Studium przyczyni się do uporządkowania i polepszenia w zagospodarowaniu poszczególnych terenów oraz ułatwi prowadzenie na terenie gminy racjonalnej polityki przestrzennej. Zapisy studium winny być formułowane w sposób jednoznaczny i przejrzysty, który umożliwi ich czytelne wprowadzenie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w związku z art. 9 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącym, iż ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ostatnie znaczące zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzone w 2015 r., w tym wynikające z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), zmieniły brzmienie części zapisów ustawy. Art. 10 ust. 1 pkt 7 został uzupełniony do treści: *potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:*

- a) *analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
- b) *prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
- c) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
- d) *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.*

W art. 10 ust. 2 zmieniony został pkt 1) na : *uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:*

- a) *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,*
- b) *kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.*

Uchylony został pkt 2), natomiast z pkt 8) wykreślony został zapis: *a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², w pkt 14) dodany został zapis lub *remediacji, dodany został również pkt 14a) obszary zdegradowane.**

Ustawa o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) wprowadziła zapisy dotyczące działań rewitalizacyjnych, które w przypadku ich realizacji przez gminę, wymagają odpowiednich dokumentów – gminnego programu rewitalizacji, wyznaczającego konieczne zmiany planów miejscowych oraz studium. Stanowi też podstawę do wydawania aktów prawa miejscowego – miejscowego planu rewitalizacji, uchwały o Specjalnej Strefie Rewitalizacji. Ustawa poszerza zakres studium o obowiązek przeniesienia z gminnego programu rewitalizacji ustaleń dotyczących

wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji. Studium będzie wymagało zmiany w przypadku wyznaczenia powyższych obszarów.

3.2 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na aktualne uwarunkowania

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk zostało przyjęte w grudniu 1999r. Jak już wcześniej wyjaśniono, zapisy obowiązującego Studium nie będą analizowane, ponieważ gmina przystąpiła do sporządzenia nowej edycji Studium.

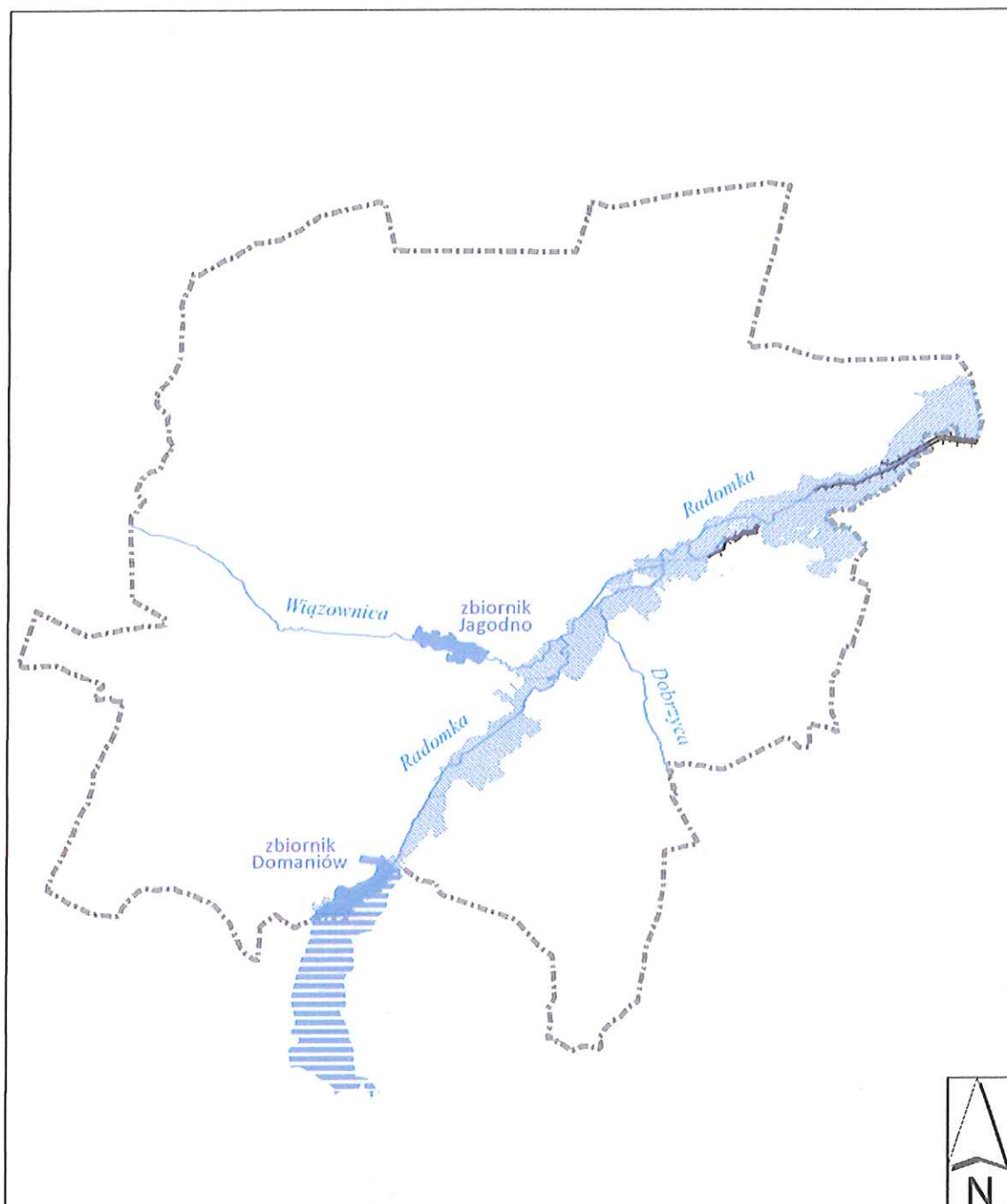
W opracowaniu nowej edycji Studium, należy wziąć pod uwagę szereg uwarunkowań, szczególnie w odniesieniu do terenów zagrożonych powodzią, ochrony głównych zbiorników wód podziemnych oraz obszarów górniczych, których występowanie stwierdza się na obszarze gminy Przytyk.








Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej (wprowadzone zmianą ww. ustawy z 2010 r.). Dodatkowo zmiana ustawy Prawo wodne z 2011 r. wprowadziła definicję obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz nałożyła na Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej obowiązek sporządzenia map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego.

W opracowywanym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk wprowadzono obszar szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczony na podstawie zasięgu wody Q1%. Zajmuje on grunty w dolinie rzeki, generalnie są to tereny niezabudowane z jedynie pojedynczymi budynkami zagrożonymi powodzią.

Schemat 8 Zagrożenie powodziowe w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne)

**Legenda**

 ciek	ochrona przed powodzią
 granica administracyjna gminy Przytyk	 zbiorniki retencyjne
obszary szczególnego zagrożenia powodzią	 zbiorniki retencyjne poza granicami gminy
 mapy zagrożenia powodziowego	 waly
 studium ochrony przeciwpowodziowej	

Główne zbiorniki wód podziemnych

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) to wydzielone szczególnie cenne i zasobne struktury wodonośne, wytypowane jako wymagające ochrony obszary, spełniające określone wymagania ilościowe i jakościowe oraz stanowiące istotne w skali kraju rezerwuary dla zaopatrzenia ludności w wodę. Zgodnie z najnowszymi dokumentacjami na terenie gminy Przytyk znajdują się trzy Główne Zbiorniki Wód Podziemnych.

Tabela 8 Wykaz głównych zbiorników wód podziemnych w granicach gminy (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centralnej Bazy Danych Geologicznych)

nr	nazwa	powierzchnia km ² (całość GZWP)	stan dokumentacji	stratygrafia	typ ośrodka
215	Subniecka warszawska	5100	nieudokumentowany	czwartorzęd	porowy
405	Niecka radomska	2925	udokumentowany 2011	neogen	porowo-szczelinowy
413	Zbiornik Szydłowiec-Goszczewice	1486	udokumentowany 1995	czwartorzęd	krasowo-porowo-szczelinowy

Wody głównych zbiorników wód podziemnych podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne, a ponadto objęte mogą być dodatkową ochroną obszarową poprzez ustanowienie obszarów ochronnych. W zapisach sporządzanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk należy uwzględnić obecność GZWP oraz wskazać warunki zagospodarowania terenu związane z ochroną wód zbiornika.

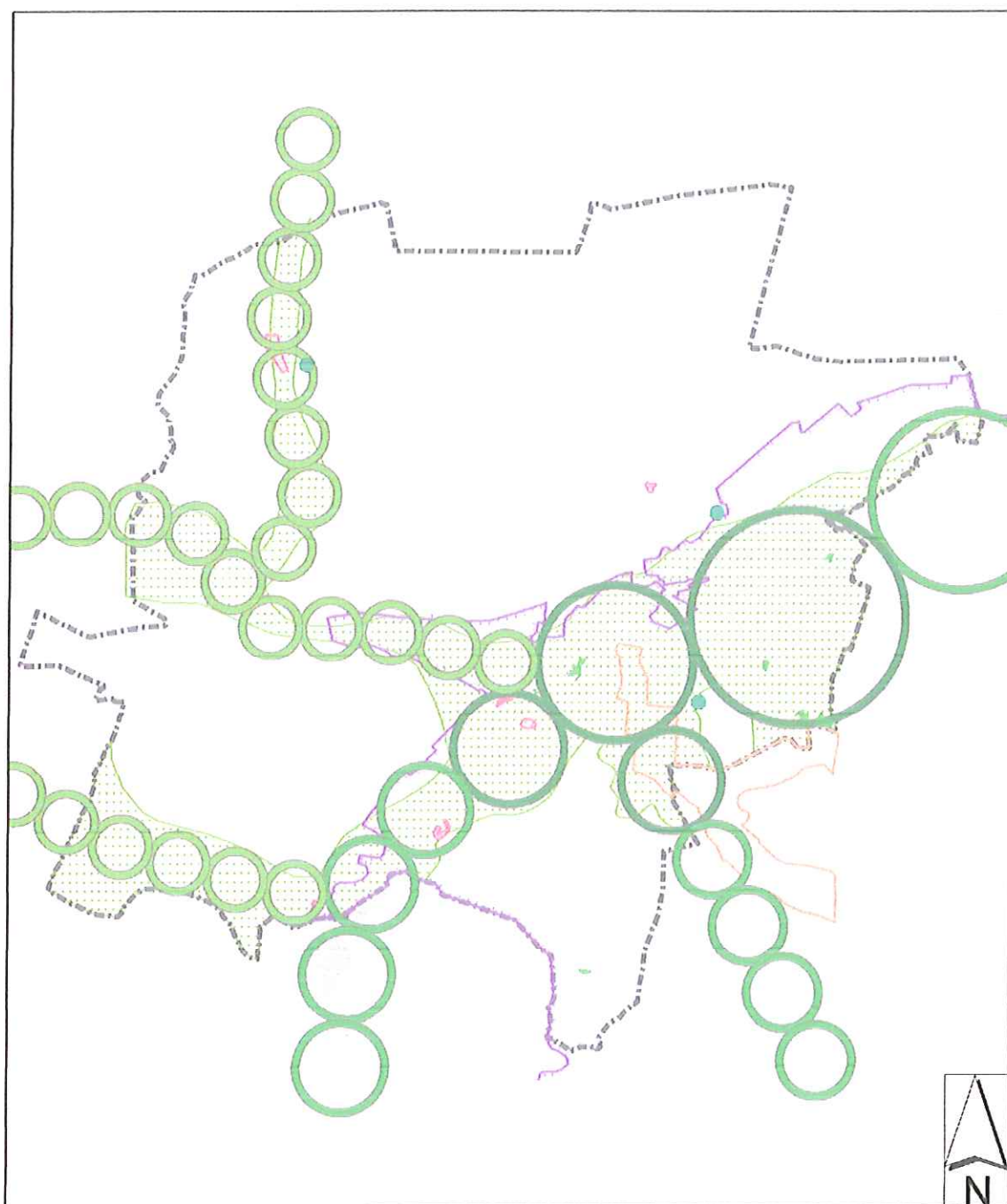
Obszary przyrodnicze prawnie chronione

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, m.in. obszary przyrodnicze chronione.

W granicach gminy Przytyk, ani w bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują wielkoobszarowe formy ochrony przyrody, takie jak obszary Natura 2000, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu itp. W gminie znajdują się jedynie użytki ekologiczne i pomniki przyrody. Jednocześnie dokumenty planistyczne wskazują następujące projektowane formy ochrony:

- Radomski Obszar Chronionego Krajobrazu – obejmuje wschodnią i południowo-wschodnią część gminy (w granicach Radomskiej Sieci Terenów Otwartych „Green Belt”). Celem jego powołania jest ochrona siedlisk dolinnych, leśnych, łąkowych i rolniczych cechujących się wysoką bioróżnorodnością;
- Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Dobrzycy” – obejmuje dolinę rzeki Dobrzycy i kompleks stawów rybnych z przyległymi łąkami, olsami, łęgami oraz fragmentami borów mieszanych świeżych;
- 18 pomniki przyrody – 45 drzew i 1 głąz narzutowy;
- 6 użytków ekologicznych.

Schemat 9 Formy ochrony przyrody w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ)



Legenda

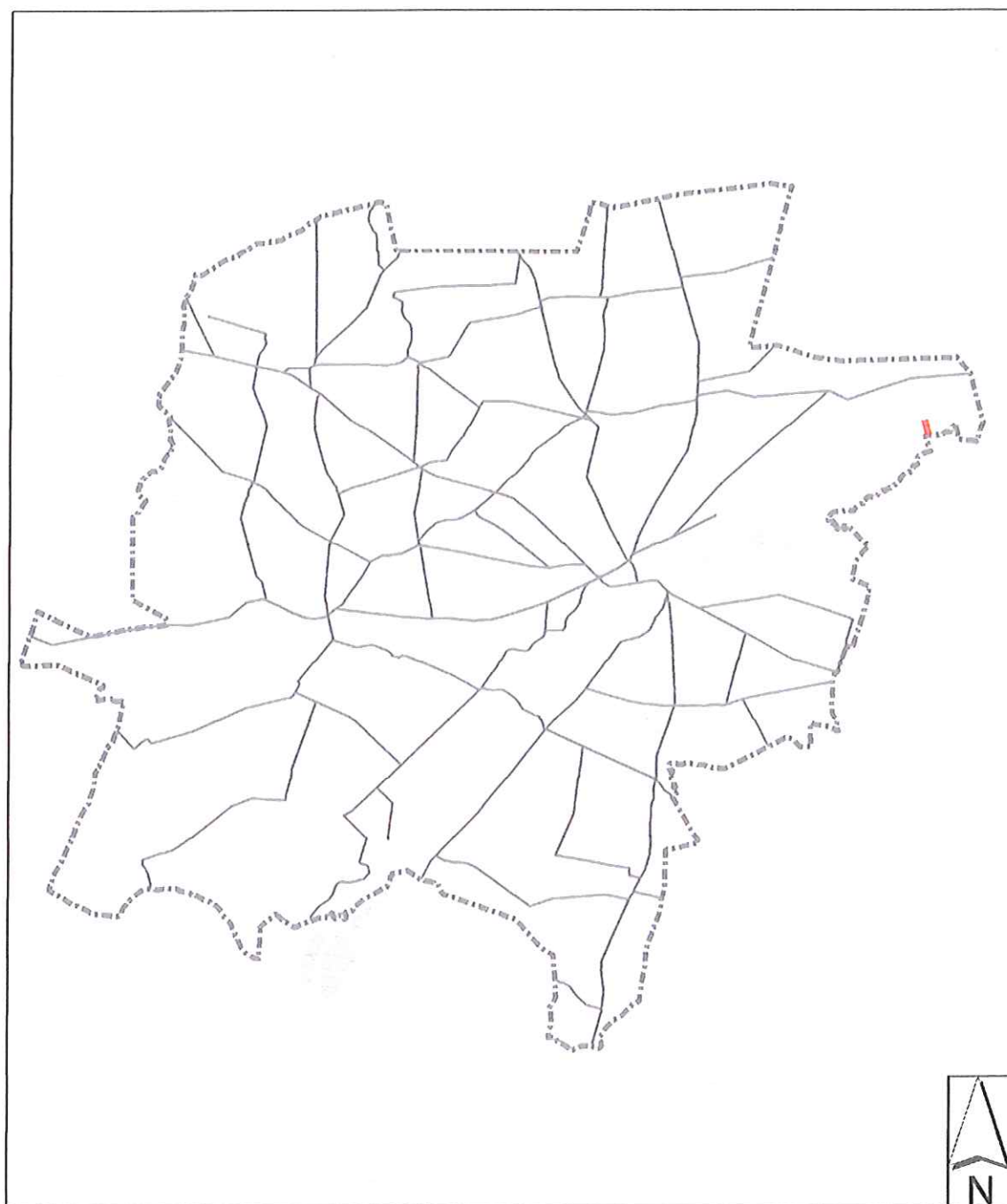
- | | | |
|---|-----------------------|--|
| pomnik przyrody | korytarze ekologiczne | proponowane obszarowe formy ochrony przyrody |
| użytek ekologiczny | obszar węzłowy | Radomski Obszar Chronionego Krajobrazu |
| obszary uznawane za korytarze ekologiczne | korytarz regionalny | Zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Dolina Dobrzyca" |
| granica administracyjna gminy Przytyk | korytarz lokalny | użytki ekologiczne |





Udokumentowane złoża kopalin

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 11 i 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Zgodnie z przepisami prawa złoża kopalin podlegają ochronie, a eksploatację złóż prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku. Na terenie gminy występuje jedno niewielkie złożo piasku „Borki”, które posiada wyznaczony teren i obszar górniczy i jest obecnie eksploatowane.

Schemat 10 Złoże, obszary i tereny górnicze w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych i rejestru obszarów geologicznych MIDAS)



Legenda	
	teren i obszar górniczy
	udokumentowane złoża kopalin
	układ drogowy
	granica administracyjna gminy

3.3 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze

Dla części obszarów gminy Przytyk obowiązuje łącznie pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują łącznie 158,1 ha, co stanowi ok. 1,2 % powierzchni gminy w jej granicach administracyjnych. W związku z ograniczonym ruchem budowlanym w gminie w ostatnich latach oraz brakiem wniosków do obowiązujących planów, nie stwierdza się istotnej potrzeby uaktualnienia obowiązujących planów z uwagi na uwarunkowania rozwoju gminy czy potrzeby społeczno gospodarcze.

W związku z powyższym wskazane jest opracowywanie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w etapach, realizowanych w zależności od bieżących potrzeb. Zmiany w obowiązujących miejscowych planach powinny dotyczyć głównie możliwości rozszerzenia lub uzupełnienia istniejących funkcji. W przypadku wyznaczenia nowych terenów budowlanych, w pierwszej kolejności powinny być opracowane zmiany w terenach przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwia wprowadzenie zagospodarowania zgodnego ze studium. Elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy, w przypadku podjęcia opracowania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powinno być przeciwstawienie się tendencjom dalszego rozpraszania zabudowy i oczekiwaniom przeznaczania na cele budowlane dowolnie wskazanych terenów, położonych w oddaleniu od istniejącej zabudowy lub w terenach o silnej ekspozycji krajobrazowej.

3.4 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Obowiązujące na terenie gminy Przytyk miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone zostały opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym: jeden plan uchwalony w 2001r. (dla fragment obszaru sołectwa Dęba), dwa uchwalone w 2002r. (dla części sołectwa Wólka Domaniewska) i dwa w 2003r. (dla części sołectwa Domaniów i Wólka Domaniewska oraz część sołectwa Wólka Domaniewska).

Plany te przeanalizowano pod kątem zgodności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016 poz. 778) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Art. 15 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera katalog ustaleń, które należy obowiązkowo określić w planie miejscowym, natomiast w pkt 3 wymienione są ustalenia, które można określić w zależności od potrzeb.

Tabela 9 Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa (źródło: opracowanie własne)

Lp.	Wymogi i ustalenia dotyczące tekstu i rysunku planu	Uwagi odnośnie zgodności z przepisami
Art. 15 ust 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, <i>a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów;</i>	wszystkie plany – brak czytelnych linii rozgraniczających;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierające określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;	wszystkie plany – zbyt ogólne zapisy odnośnie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z: <i>a) potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,</i> <i>b) obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego;</i>	we wszystkich planach – brak zapisów dot. dopuszczalnego poziomu hałasu; mpzp z 2002 i 2003 – brak uwzględnienia projektowanego Radomskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
3a)	zasady kształtowania krajobrazu	wszystkie plany zostały uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy w tym zakresie;
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawierające określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;	mpzp z 2001 – brak ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; mpzp z 2002 i 2003 – zbyt ogólne zapisy odnośnie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawierające w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urzędzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;	mpzp z 2001 i 2002 – brak zapisów dot. umieszczania reklam, obiektów małej architektury, obiektów tymczasowych; mpzp z 2003 – brak zasad umieszczania reklam i obiektów tymczasowych;
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz geometrię dachu;	mpzp z 2001 i 2003 – brak wskaźnika intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy w metrach, liczby miejsc do parkowania; mpzp z 2002 – brak wskaźnika intensywności zabudowy, wysokości zabudowy w metrach, liczby miejsc do parkowania;
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;	nie dotyczy, w żadnym planie nie wskazano terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zawierające określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;	we wszystkich planach brak określenia wielkości działek i ich położenia względem pasa drogowego; mpzp z 2001, 2002 i 2003 – brak określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości za wyjątkiem planu z 2003 dla części sołectwa Domaniów i Wólka Domaniowska w którym warunkuje się zagospodarowanie działek przeprowadzeniem scaleń i nowych podziałów;
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;	wszystkie plany ustalają szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierające: <i>a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,</i> <i>b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,</i> <i>c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;</i>	we wszystkich planach brak wskaźnika liczby miejsc do parkowania;
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, <i>nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;</i>	we wszystkich planach brak określenia tymczasowego sposobu zagospodarowania;
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. <i>w przedziale od 0 % do 30 % i dotyczące wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów;</i>	mpzp z 2001 – dla wszystkich terenów stawka równa 0%; mpzp z 2002 – dla wszystkich terenów stawka równa 5%; mpzp z 2003 – dla wszystkich terenów stawka równa 10%;
Art. 15 ust 3. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;	w żadnym planie nie wskazano obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej <i>wraz z opisem planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury, oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;</i>	w żadnym planie nie określono obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, wraz z opisem planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury, oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;	w żadnym planie nie określono obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
3a)	granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;	nie dotyczy, w żadnym planie nie wskazano takich terenów;
4)	granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;	nie dotyczy, w żadnym planie nie wskazano takich terenów;
4a)	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	nie wskazano;
4b)	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;	nie wskazano;
5)	granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ustalenia powinny zawierać zasady wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów;	w mpzp z 2002 ustala się tereny mieszkalnictwa letniskowego oraz przystani wodnej, bazy przystani wodnej i usług oraz określa się dla tych terenów zasady zagospodarowania
6)	granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;	nie dotyczy, w żadnym planie nie występują takie tereny;
7)	granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;	nie dotyczy, w żadnym planie nie występują takie tereny;
8)	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;	mpzp z 2002 i 2003 – brak wskazanych na rysunku linii zabudowy; mpzp z 2001 – brak wytycznych co do kolorystyki obiektów i materiałów pokryć dachowych;

9)	zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;	w żadnym planie nie określono zasad dot. umieszczania reklam i obiektów małej architektury;
10)	minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.	w żadnym planie nie określono wielkości działek;
Art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		
1.	Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.	wszystkie rysunki planów zostały sporządzone w skali 1:1000;
§ 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1)	wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego;	w żadnym rysunku planów nie zamieszczono wrysu ze studium;
2)	określenie skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej;	w żadnym rysunku planów nie zamieszczono podziałki liniowej;
3)	granice obszaru objętego planem miejscowym;	mało czytelnie oznaczone we wszystkich mpzp ;
4)	granice administracyjne;	nieczytelne;
5)	granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych;	nie dotyczy, w żadnym planie nie występują takie tereny;
6)	granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;	w żadnym planie nie występują takie tereny za wyjątkiem braku uwzględnienia Radomskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w mpzp z 2002 i 2003;
7)	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia;	wszystkie plany – brak czytelnych linii rozgraniczających;
8)	linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu;	mpzp z 2002 i 2003 – brak wskazanych na rysunku linii zabudowy;

9)	w razie potrzeby oznaczenia elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami projektu planu miejscowego.	wskazuje się elementy niebędące ustaleniami planu;
§ 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1.	Projekt rysunku planu miejscowego sporządza się w czytelnej technice graficznej zapewniającej możliwość wyłożenia go do publicznego wglądu, sporządzania jego kopii, a także ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.	wszystkie plany spełniają wymóg jednak nowsze techniki sporządzania rysunków umożliwiają tworzenie czytelniejszej grafiki mpzp ;
2.	Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń.	wszystkie plany umożliwiają powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego i zawierają objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń
§ 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1.	Podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.	wszystkie plany wykonano w technice czarno-białej.

Obowiązujące na terenie gminy Przytyk miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone w 2001, 2002 i 2003 r., zostały opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która zawierała mniej szczegółowy zakres obowiązkowo określanych w planie zapisów. Zapisy tych planów są zbyt ogólne, w szczególności odnośnie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Plany te zostały uchwalone przed wejściem w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisów odrębnych, nie ustalają więc wszystkich wskaźników i parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenów, wymaganych obowiązującą ustawą, nie posiadają określonej minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, zapisów dotyczących miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, warunków scalania i podziału nieruchomości. Plany ten nie uwzględniają również projektowanych form ochrony przyrody, tj. Radomski Obszar Chronionego Krajobrazu.

Ewentualne zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają aktualizacji zapisów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z aktualną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany miejscowych planów powinny uwzględniać także lokalizację oraz ustalenia dla obszarów chronionych. Należy jednak stwierdzić, iż plany te pokrywają znikomy obszar gminy a wykazany brak niektórych ustaleń nie powoduje nieprawidłowości w rozwoju przestrzennym gminy Przytyk.

3.5 Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zaledwie 1,2% powierzchni gminy objęte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych w latach 2001-2003. Obecnie rozpoczęto prace nad dwoma kolejnymi planami i planowane jest przystąpienie do kolejnego planu dla rejonu jeziora Jagodno. Ilość obowiązujących planów miejscowych oraz ich zasięg jest niewielki jednak ze względu na niewielki ruch budowlany w gminie nie powoduje to znaczącego zagrożenia dla ładu przestrzennego gminy. Inwestycje na obszarach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego realizowane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Jednak dla zapewnienia właściwego rozwoju przestrzennego gminy należy dążyć do etapowego pokrycia planami całego obszaru gminy.

4 PROPONOWANY WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi pewnego rodzaju szkic polityki przestrzennej, jaka ma być prowadzona przez władze samorządowe. Zaproponowany wieloletni program sporządzania planów wskazuje jedynie kierunki działania i nie uwzględnia doraźnych zmian dokumentów planistycznych.

Obowiązujące Studium wymaga zasadniczych zmian i dostosowania do obowiązujących przepisów prawa. Gmina przystąpiła do sporządzania nowej edycji Studium, które jest obecnie w opracowaniu. Należy dążyć do jak najszybszego uchwalenia nowej edycji Studium, które stanowi podstawowy dokument strategiczny gminy w zakresie planowania przestrzennego.

Należy również dokończyć trwające procedury opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do końca 2016r. należy doprowadzić do uchwalenia części „a” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk. W dalszej kolejności, w 2017r. powinny zostać uchwalone pozostałe opracowywane obecnie plany tj. części „b” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej w sołectwie Kaszewska Wola.

Następnie w latach 2017–2018 należy przeanalizować obowiązujące miejscowe plany pod kątem zgodności z opracowywanym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz konieczności uporządkowania struktury zabudowy i weryfikacji przeznaczenia terenów oraz sporządzić zmiany planów dla terenów wymagających zmiany przeznaczenia.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. spełniają wymogi w stopniu wystarczającym. Ich ustalenia w sposób dostateczny określają sposób zagospodarowania i zabudowy terenów i mogą nadal stanowić podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Tereny, dla których należy się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostaną również wskazane w opracowywanym obecnie Studium. Ponadto, w razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych, musi zostać przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego dla danego terenu i podjęta odpowiednia uchwała przez Radę

Gminy Przytyk. Nowe obszary do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny zostać wyznaczone w oparciu o analizę powiązań funkcjonalnych i strukturalnych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz uwarunkowań ekofizjograficznych i powiązań przyrodniczych.

W związku z ograniczonym ruchem budowlanym w gminie w ostatnich latach, wskazane jest opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w etapach, realizowanych w zależności od bieżących potrzeb. W pierwszej kolejności powinny być opracowane plany na terenach przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwi wprowadzenie zagospodarowania zgodnego ze studium, a także obszary dla których planowane jest wprowadzenie zagospodarowania na funkcje turystyczne (zwłaszcza w sąsiedztwie zbiornika Jagodno). Elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy powinno być przeciwstawienie się tendencjom rozpraszania zabudowy i oczekiwaniom przeznaczania na cele budowlane dowolnie wskazanych terenów, położonych w oddaleniu od istniejącej zabudowy lub na terenach o silnej ekspozycji krajobrazowej.

Tereny, dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmują przede wszystkim:

- obszary rozwoju funkcji turystycznej, zlokalizowane przy zbiornikach wodnych, zwłaszcza zbiornika Jagodno, Domaniów,
- obszary, w których istnieje ryzyko postępującego, niekontrolowanego zabudowywania ciągów ekologicznych przebiegających w dolinach rzek i cieków,
- obszary rozpraszania zabudowy na terenach rolniczych - tereny naturalne, umożliwiające swobodną migrację zwierząt,
- nowe tereny inwestycyjne wskazane do zabudowy w studium,
- wskazane w studium obszary zabudowy istniejącej i projektowanej, wymagające zapewnienia prawidłowych rozwiązań komunikacyjnych.
- obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest harmonogramem ramowym, zakładającym uporządkowanie polityki przestrzennej w zakresie terenów już zainwestowanych oraz umożliwienie uruchomienia nowych terenów budowlanych, przylegających do już zainwestowanych terenów, w celu stworzenia spójnej jednostki urbanistycznej. Kolejność sporządzania planów i przedziały czasowe mogą ulec zmianie, w zależności od zapotrzebowania, uwarunkowań oraz wniosków mieszkańców.

5 PODSUMOWANIE

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przytyk, zgodnie z wymogami ustawowymi obejmowała zagadnienia dotyczące zmian w strukturze zagospodarowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonych prac dokonano analiz w stosunku do wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wydanych pozwoleń na budowę, składanych wniosków o zmianę przeznaczenia działek oraz aktualnych dokumentów planistycznych.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy, w pierwszej kolejności należy dokończyć rozpoczętą procedurę sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Przytyk, które wyznaczy kierunek zmian w zagospodarowaniu gminy w oparciu o aktualne uwarunkowania oraz obowiązujące przepisy prawa. Należy również dokończyć rozpoczęte procedury miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni oraz dla terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej w sołectwie Kaszewska Wola.

Następnie należy przystąpić do sporządzenia planów, które zostaną wskazane w nowej edycji Studium oraz do aktualizacji obowiązujących obecnie planów, które zostały opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ plany te nie ustalają wszystkich wskaźników i parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenów, wymaganych obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy rozpatrywaniu kolejnych wniosków, przed wyznaczeniem nowych terenów inwestycyjnych, należy zwrócić uwagę na zasięg terenów, na których procesy inwestycyjne jeszcze się nie rozpoczęły – obecnie użytkowanych rolniczo, a wskazanych w obowiązujących dokumentach planistycznych do zabudowy oraz na uwarunkowania przestrzenne, na które składają się m.in.: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, położenie w obszarach chronionych, rozpraszanie zabudowy.

Należy dążyć do pełnego pokrycia gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co spowoduje, iż zagospodarowanie gminy odbywać się będzie w oparciu o ustalenia tych planów i pozwoli na utrzymanie ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz ochronę krajobrazu kulturowego.

Rozwój przestrzenny odbywający się w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przeznaczanie nowych terenów pod zainwestowanie w znacznym oddaleniu od istniejących terenów zabudowanych prowadzić może do zaburzenia ładu przestrzennego i nadmiernej rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wpływa negatywnie na walory krajobrazowe i przyrodnicze, stanowiące jeden z najważniejszych atutów rozwojowych gminy.

6 SPISY TABEL, WYKRESÓW I SCHEMATÓW

6.1 Spis tabel

Tabela 1 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (źródło: opracowanie własne)	11
Tabela 2 Wykaz sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (źródło: opracowanie własne)	12
Tabela 3 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na obręby geodezyjne w latach 2010-2015 (źródło: opracowanie własne).....	15
Tabela 4 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010 - 2015 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne).....	16
Tabela 5 Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na lata (źródło: opracowanie własne)	21

Tabela 6 Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2010-2015 (źródło: opracowanie własne)	21
Tabela 7 Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2010 - 2015 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne).....	24
Tabela 8 Wykaz głównych zbiorników wód podziemnych w granicach gminy (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centralnej Bazy Danych Geologicznych).....	32
Tabela 10 Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa (źródło: opracowanie własne)	37

6.2 Spis wykresów

Wykres 1 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010-2015 (źródło: opracowanie własne)	14
Wykres 2 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na obręby geodezyjne (źródło: opracowanie własne)	17
Wykres 3 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010-2015 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne).....	18
Wykres 4 Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na obręby geodezyjne (źródło: opracowanie własne)	23
Wykres 5 Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2010-2015 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne).....	24

6.3 Spis schematów

Schemat 1 Położenie gminy Przytyk (źródło: opracowanie własne).....	6
Schemat 2 Podział gminy Przytyk na sołectwa (źródło: opracowanie własne)	7
Schemat 3 Struktura przestrzenna gminy Przytyk - stan obecny (źródło: opracowanie własne).....	9
Schemat 4 Granice obowiązujących i sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne)	13
Schemat 5 Decyzje o warunkach zabudowy wydane w gminie Przytyk w latach 2010-2015 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne).....	19
Schemat 6 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w gminie Przytyk w latach 2010-2015 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne).....	25
Schemat 7 Kierunki rozwoju terenów budowlanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk (źródło: opracowanie własne).....	28
Schemat 9 Zagrożenie powodziowe w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne).....	31
Schemat 10 Formy ochrony przyrody w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ)	33
Schemat 12 Złoza, obszary i tereny górnicze w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych i rejestru obszarów geologicznych MIDAS)	35

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRZYTYK
Krzysztof Wlaslo