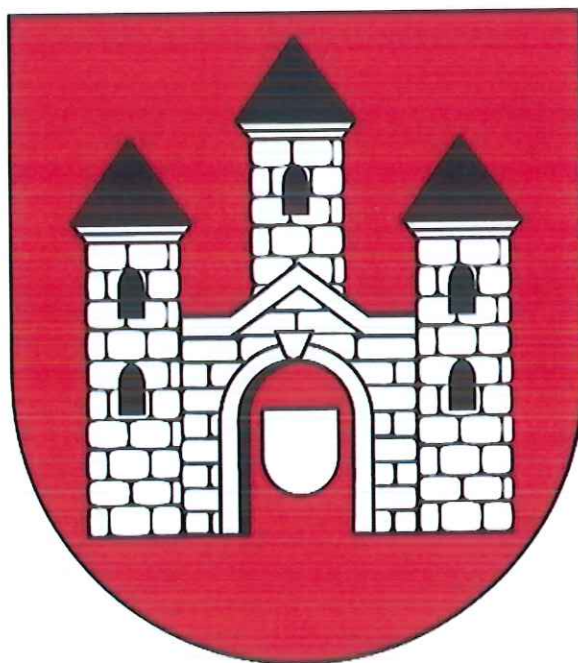


# ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK



*załącznik nr 1 do uchwały Nr VI.44.2019  
Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2019 r.*

*załącznik nr 1 do uchwały Nr XI.96.2019  
Rady Gminy Przytyk z dnia 30 grudnia 2019 r.*

*załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVII.261.2021  
Rady Gminy Przytyk z dnia 14 grudnia 2021 r.*

– TEKST UJEDNOLICONY –

~~LISTOPAD 2016~~ ~~MARZEC 2019~~ ~~GRUDZIEŃ 2019~~ GRUDZIEŃ 2021

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk

załącznik nr 1: część tekstowa „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytyk”

do uchwały Nr XXVI.165.2016

Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r.

wykonawca:

**BUDPLAN Sp. z o.o.**  
04-327 Warszawa  
ul. gen. Kordeckiego 20  
tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62  
e-mail: [kontakt@budplan.net](mailto:kontakt@budplan.net)

autorzy:

**główny projektant:** mgr inż. Anna Bereś  
mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak

**koordynator:** inż. Monika Nasiłowska

**zagospodarowanie przestrzenne:** mgr inż. Roksana Fudała  
mgr inż. Grzegorz Szyperek  
mgr inż. Izabela Szymańska  
mgr Marlena Szklarz  
mgr inż. Katarzyna Łusyganicz-Francuzik  
mgr Ewelina Skirzyńska  
Michał Uszyński

**środowisko przyrodnicze:** inż. Zuzanna Górecka  
mgr inż. Małgorzata Kopka  
mgr inż. Magdalena Smoczyńska  
mgr Joanna Gosk

**infrastruktura techniczna:** inż. Anna Wojtczuk

**komunikacja:** inż. Monika Nasiłowska  
mgr inż. Katarzyna Łusyganicz-Francuzik  
inż. Kamil Suchożebski

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

*Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk*

załącznik nr 1: część tekstowa „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytyk ”

do uchwały Nr VI.44.2019

Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2019 r.

Tekst ujednolicony uwzględnia Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 grudnia 2016 r., znak: LEX-I.4131.250.2016.JF, które stwierdziło nieważność uchwały Nr XXVI.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytyk, w zakresie ustaleń załącznika nr 1 do uchwały stanowiącego tekst studium, w odniesieniu do Części:

- XXI pn. Ogólne zasady stosowania zapisów studium i wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, str. 122 (obecnie strona 128), w zakresie sformułowania: „• Określone w standardach kształtowania zabudowy i zasadach zagospodarowania terenu parametry i wskaźniki są wskazaniem i w uzasadnionych przypadkach na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą ulec zmianie; (...)”;
- XXII pn. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, str. 125 (obecnie strona 131), wers 39, trzeci akapit, w zakresie sformułowania: „(...)zalecane(...)”;
- XXII pn. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, str. 126 (obecnie strona 132), dla terenów MU, wypunktowanie trzecie pn. Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, tiret drugie, w zakresie sformułowania: „(...)i rozbudowa(...)”;
- XXII pn. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, str. 131 (obecnie strona 139), dla terenów US, wypunktowanie trzecie pn. Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, tiret drugie, w zakresie sformułowania: „(...)i rozbudowa(...)”;
- XXII pn. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, str. 132 (obecnie strona 139), dla terenów UT, wypunktowanie trzecie pn. Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, tiret piąte, w zakresie sformułowania: „(...)i rozbudowa(...)”;
- XXII pn. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, str. 133 (obecnie strona 141), dla terenów IT, wypunktowanie trzecie pn. Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, tiret pierwsze, w zakresie sformułowania: „(...)i rozbudowa(...)”;
- XXII pn. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, str. 134 (obecnie strona 142), dla terenów R, wypunktowanie trzecie pn. Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, tiret drugie, w zakresie sformułowania: „(...)i rozbudowa(...)”;

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

**Zmiana nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk**

załącznik nr 1: część tekstowa „Zmiana nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytyk ”

do uchwały Nr XI.96.2019

Rady Gminy Przytyk z dnia 30 grudnia 2019 r.

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione kolorem zielonym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk uchwałą Nr XI.96.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 30 grudnia 2019 r.

wykonawca:

**BUDPLAN Sp. z o.o.**

04-327 Warszawa

ul. gen. Kordeckiego 20

tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62

e-mail: [kontakt@budplan.net](mailto:kontakt@budplan.net)

autorzy:

**główny projektant:** mgr inż. Anna Bereś

**zagospodarowanie przestrzenne:** inż. Monika Nasiłowska  
mgr Ewelina Skirzyńska  
Michał Uszyński

**środowisko przyrodnicze:** inż. Zuzanna Górecka  
Agata Grzelak

**infrastruktura techniczna:** inż. Anna Wojtczuk

**komunikacja:** inż. Monika Nasiłowska  
inż. Kamil Suchożębski

## SPIS TREŚCI:

I.	<b>WPROWADZENIE .....</b>	<b>15</b>
II.	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I STRATEGII ROZWOJU GMINY .....</b>	<b>19</b>
	II.1. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 .....	19
	II.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego .....	20
	II.3. Strategia rozwoju gminy .....	27
III.	<b>LOKALIZACJA PRZYTYKA I JEGO RYS HISTORYCZNY .....</b>	<b>29</b>
	III.1. Położenie i charakterystyka .....	29
	III.2. Rys historyczny gminy Przytyk i jego rozwoju przestrzennego .....	31
IV.	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA .....</b>	<b>33</b>
	IV.1. Sfera społeczno-demograficzna .....	33
	IV.2. Sfera społeczno-gospodarcza .....	38
	Gospodarka mieszkaniowa .....	38
	Usługi oświaty .....	38
	Usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej .....	39
	Usługi kultury i sportu .....	39
	Działalność gospodarcza .....	39
	Turystyka .....	40
	IV.3. Analiza zapotrzebowania na podstawowe usługi z zakresu infrastruktury społecznej ..	41
V.	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY .....</b>	<b>44</b>
	V.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna Gminy Przytyk .....	44
	Układ zabudowy wynikający z uwarunkowań historycznych .....	44
	Struktura przestrzenna zabudowy .....	45
	Obszary krajobrazu otwartego .....	50
	V.2. Analiza ustaleń obowiązującego studium wraz z weryfikacją dotychczasowych kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	51
	V.3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym od chwili przyjęcia obowiązującego studium .....	53
	V.4. Studia gmin sąsiadujących z gminą Przytyk .....	54
	V.5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	56
	V.6. Decyzje o warunkach zabudowy .....	57
	V.7. Pozwolenia na budowę .....	61
VI.	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, ORAZ WYMOGÓW ICH OCHRONY .....</b>	<b>66</b>
	VI.1. Charakterystyka elementów środowiska naturalnego .....	66
	Położenie geograficzne, rzeźba terenu i geologia .....	66
	Surowce mineralne .....	67
	Gleby .....	67
	Wody powierzchniowe .....	68

**ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK**

	Niska emisja .....	106
	Gospodarka ściekowa .....	107
<b>XI.2.</b>	<b>Główne ograniczenia dla inwestycji wynikające z występowania obszarów i obiektów chronionych .....</b>	<b>107</b>
	GZWP .....	107
	Złoża kopalin .....	107
	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią .....	107
	Gleby chronione .....	108
	Niekorzystne warunki budowlanych .....	108
	Ochrona przyrody .....	108
	Podsumowanie .....	108
<b>XII.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW.....</b>	<b>109</b>
<b>XIII.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH.....</b>	<b>112</b>
<b>XIV.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH.....</b>	<b>113</b>
<b>XV.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, TERENÓW GÓRNICZYCH, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA .....</b>	<b>113</b>
	XV.1. Udokumentowane złoża kopalin .....	113
	XV.2. Tereny górnicze .....	113
	XV.3. Zasoby wód podziemnych .....	113
	XV.4. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla .....	114
<b>XVI.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.....</b>	<b>114</b>
<b>XVII.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.....</b>	<b>114</b>
<b>XVIII.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY.....</b>	<b>115</b>
	XVIII.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne .....	115
	XVIII.2. Prognozy demograficzne .....	118
	XVIII.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	120
	XVIII.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	122
	XVIII.5. Wnioski i wytyczne do prac planistycznych.....	123
<b>XIX.</b>	<b>POLITYKA PRZESTRZENNA JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU GMINY PRZYTYK .....</b>	<b>131</b>
<b>XX.</b>	<b>KIERUNKI WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW, UWZGLĘDNIAJĄC BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.....</b>	<b>132</b>
<b>XXI.</b>	<b>OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>133</b>
<b>XXII.</b>	<b>KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .....</b>	<b>134</b>
<b>XXIII.</b>	<b>TERENY WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY .....</b>	<b>157</b>
<b>XXIV.</b>	<b>OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....</b>	<b>157</b>
	XXIV.1. Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego .....	157

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

<b>XXXV.</b>	<b>OBSZARY POMINIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH .....</b>	<b>181</b>
<b>XXXVI.</b>	<b>OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI .....</b>	<b>182</b>
<b>XXXVII.</b>	<b>OBSZARY ZDEGRADOWANE.....</b>	<b>182</b>
<b>XXXVIII.</b>	<b>GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....</b>	<b>182</b>
<b>XXXIX.</b>	<b>UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM .....</b>	<b>182</b>

## I. WPROWADZENIE

Podstawę sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk stanowi uchwała nr IX.51.2015 z dnia 15 lipca 2015 r. Rady Gminy Przytyk w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Zgodnie z powyższą uchwałą, nowa edycja studium obejmuje teren zawarty w granicach administracyjnych gminy Przytyk.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk przyjęto uchwałą nr XII/65/99 z dnia 9 grudnia 1999 r., a następnie zmieniono uchwałą nr XXV.129.2012 z dnia 20 listopada 2012 r. w części sołectwa Podgajek Zachodni i wschodniej części sołectwa Słowików. W ciągu ponad dwudziestu lat od przyjęcia tego dokumentu zmieniły się uwarunkowania, zarówno zewnętrzne jak i wewnętrzne, które wpływają na politykę przestrzenną gminy, co powoduje, że Studium z 1999 r. straciło aktualność. Ponadto, zostało ono sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (poza zmianą dla niewielkiego fragmentu gminy z 2012 r.). Szczegółowe wymagania dotyczące problematyki studium określa obecnie obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zmianie uległ również szereg innych przepisów prawa, mających wpływ na planowanie przestrzenne w gminie.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, jego funkcją jest kreowanie polityki przestrzennej gminy, ustalanie wytycznych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku jednoznacznie stwierdza w art. 9 ust. 4, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”, a w art. 20 ust. 1, że „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium...”.

Potrzeba posiadania przez gminę aktualnej wersji studium, opartej na obowiązujących przepisach prawa i istniejących uwarunkowaniach, służącej jako podstawa do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wpływające do Urzędu Gminy Przytyk wnioski o zmianę obowiązującego studium wskazują na zasadność sporządzenia nowej edycji Studium.

*Na podstawie uchwały Nr XXXX.305.2018 z dnia 9 kwietnia 2018 Rada Gminy Przytyk przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk dla dwóch terenów w obrębach geodezyjnych Podgajek Zachodni i Wólka Domaniowska. Granice obszarów objętych zmianą studium zostały oznaczone na rysunkach studium. Zmiana dotyczy wprowadzenia nowego terenu zabudowy rekreacji indywidualnej oraz terenu zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.*

*Na podstawie uchwały Nr III.13.2018 z dnia 28 grudnia 2018 r. Rada Gminy Przytyk przystąpiła do sporządzenia zmiany nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Zmiana nr 2 dotyczy dwóch niezainwestowanych dotąd terenów, z których pierwszy ma powierzchnię około 2,23 ha i jest położony w obrębach geodezyjnych Słowików*



**UWARUNKOWANIA  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

## **II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I STRATEGII ROZWOJU GMINY**

### **II.1. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030**

Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju jako elementy stabilizujące przestrzeń kraju i województwa wymienia systemy osadnictwa, infrastruktury technicznej oraz wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich. Według koncepcji przestrzennego zagospodarowania pożądaną cechą kraju jest spójność społeczno-gospodarcza i terytorialna. Silne regiony, których rozwój oparty będzie na endogenicznym potencjale i przewagach konkurencyjnych, kreować mają ogólnokrajowe impulsy rozwojowe, przyczyniając się do osiągnięcia celów ogólnych polityki regionalnej i przestrzennej. Policentryczny system miast stwarza warunki czerpania korzyści skali i aglomeracji dla działalności gospodarczych, umożliwia miastom wzajemne uzupełnianie funkcji oraz pozwala na włączenie w procesy rozwoju zasobów materialnych i kapitału społecznego poszczególnych regionów kraju.

W strukturze osadniczej gmina Przytyk została zakwalifikowana jako obszar przeciętnej wielkości – powyżej 20 wsi na 100 km<sup>2</sup> i poniżej 250 mieszkańców średnio w jednej wsi.

Miasto Radom jako ośrodek o znaczeniu krajowym kształtuje infrastrukturę publiczną o charakterze metropolitalnym, będąc równocześnie biegunem wzrostu i aktywizacji gmin sąsiednich. Nastąpi odejście od promienistego modelu sieci transportowej, szczególnie drogowej, na rzecz układu koncentryczno-obwodowego.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- jego ustalenia muszą być uwzględnione w uchwalanych przez organy samorządu terytorialnego studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin;
- w planie zapisane zostają wszystkie zadania rządowe i samorządowe województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ze wskazaniem obszarów, na których przewiduje się realizację tych zadań.

Plan dla całego województwa określił ogólne zasady rozwoju przestrzennego:

- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe;
- wskazane jest powiązanie radialnej sekwencji pasm rozwoju układem komunikacyjnym o charakterze obwodowym, który łączyłby poszczególne pasma bez konieczności przemieszczania się do centrum obszaru;
- całość obszaru zurbanizowanego powinna być zamknięta strefą zielonego pierścienia, bezpośrednio powiązanego z przestrzeniami ekstensywnego użytkowania w miastach (parki, zieleńce, skwery, doliny cieków wodnych);
- dla liniowych obiektów infrastruktury transportowej i energetycznej należy zachować korytarze przestrzenne, w miarę możliwości wspólne ( tzw. korytarze infrastrukturalne);
- lokalizacja obiektów produkcji energii nie powinna kolidować z innymi funkcjami terenów, w tym szczególnie usytuowanie elektrowni wiatrowych nie może powodować uciążliwości dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, obiektów wrażliwych na zakłócenia promieniowania.

Planu ustala kierunki rozwoju:

- a) w zakresie poprawy struktury przestrzennej i funkcjonalnej województwa:
- utrzymanie cennych krajobrazowo przestrzeni otwartych, ograniczanie inwestowania na terenach rolnych i leśnych, zagospodarowanie rezerw terenowych w istniejących strukturach przestrzennych,
  - kształtowanie nowej zabudowy w sposób nawiązujący do tradycji miejsca, eksponowanie i odtwarzanie dominant architektonicznych i krajobrazowych, ograniczenie powstawania obcych krajobrazowo form zagospodarowania, eliminacja obiektów dysharmonijnych,
  - uwzględnianie w dokumentach planistycznych map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego oraz planów zarządzania ryzykiem powodziowym,
  - zachowanie i tworzenie systemów retencji wód, budowę i rozbudowę zbiorników retencyjnych, suchych zbiorników przeciwpowodziowych oraz polderów przeciwpowodziowych i kanałów ulgi, które umożliwią sterowanie przepływami wód,
  - zachowanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenów zalewowych poprzez ich ekstensywne wykorzystanie rolnicze (m.in. wypas, koszenie łąk ograniczające

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- dostosowanie sposobu zagospodarowania terenu do jego naturalnych cech, predyspozycji i walorów oraz odporności środowiska na antropopresję,
  - stosowanie dobrych praktyk w formie standardów architektonicznych, urbanistycznych i budowlanych na terenach zagrożonych występowaniem powodzi i podtopień (obszary o dużym potencjale do wezbrań lokalnych oraz niskiej retencji),
  - budowa i modernizacja infrastruktury służącej do zwiększenia retencji wodnej, w celu skutecznego sterowania wezbrańmi powodziowymi oraz zapewnienia wystarczającej ilości wody w okresach suszy,
  - prowadzenie robót utrzymaniowych oraz regulacyjnych i udrażniających dla zapewnienia bezpieczeństwa przepływu wód wezbraniowych, kształtujących przemieszczanie się wezbrań w korytach rzek,
  - zwiększenie wykorzystania wód opadowych i roztopowych,
  - zabezpieczenie alternatywnych dróg dojazdu i zaopatrzenia w energię elektryczną obszarów zagrożonych powodzią poprzez dostosowanie istniejącej infrastruktury;
- e) w zakresie rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich:
- wzmacnianie wykształconych kierunków produkcji rolniczej sadownictwa i warzywnictwa w subregionie radomskim,
  - ochronę przed presją urbanizacyjną najcenniejszych i najbardziej produktywnych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - ograniczanie przeznaczania najlepszych gleb pod uprawy roślin energetycznych,
  - przeciwdziałanie fragmentacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez działania na rzecz poprawy struktury obszarowej gospodarstw, prace scaleniowe i zagospodarowanie poscaleniowe,
  - ograniczanie przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze poprzez:
    - przeciwdziałanie przeznaczaniu przez gminy gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem struktury użytków rolnych znajdujących się w miejscowościach, w których procedura zmian jest wdrażana;
    - uwzględnianie położenia i sąsiedztwa w procesie decyzyjnym,
  - zachowywanie funkcji towarzyszących produkcji żywności, m.in.: utrzymywanie tradycyjnego krajobrazu rolniczego, zachowywanie wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo (np. jako dopełnienia zielonych pierścieni wokół miast, zwłaszcza Warszawy), utrzymywanie trwałych użytków zielonych dla ochrony bioróżnorodności,
  - upowszechnianie działań rolno-środowiskowo-klimatycznych zapewniających rozwój gospodarki rolnej zintegrowanej z ochroną zasobów i walorów przyrodniczych, w tym rozwój rolnictwa ekologicznego,
  - działania na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m.in. poprzez budowę i renowację infrastruktury nawadniającej i odwadniającej,
  - objęciu ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej, w tym układów ruralistycznych,

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- realizację programu działań na obszarach szczególnie narażonych na zanieczyszczenia związkami azotu pochodzenia rolniczego,
  - ograniczanie przeznaczania gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne,
  - wprowadzanie zalesień na gruntach rolnych V i VI klasy bonitacyjnej,
  - przywracanie wartości użytkowej terenom i gruntom zdegradowanym i zdewastowanym w wyniku czynników antropogenicznych (m.in. przez eksploatację surowców, składowanie odpadów, poważne awarie) oraz naturalnych (m.in. przez powódź, erozję),
  - gmina Przytyk znajduje się w radomskim Regionalnym Obszarze Gospodarki Odpadami;
- g) w zakresie opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
- ochronę i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast i wsi poprzez ochronę panoram i eksponowanie w sylwetach miejscowości dominant architektonicznych oraz kształtowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do tradycji miejsca,
  - rewitalizację i zabezpieczenie obiektów, zespołów budowlanych i układów urbanistycznych,
  - rewitalizację i zabezpieczanie układów ruralistycznych,
  - ochronę dziedzictwa archeologicznego,
  - stymulowanie wykorzystania dziedzictwa kulturowego w obszarze przemysłów kultury i czasu wolnego, zwłaszcza produktów turystyki kulturowej,
  - kreowanie produktów turystyki kulturowej w oparciu o tradycje historyczne, w tym kultury i sztuki ludowej, tradycje ziemiańskie, tradycje rycerskie, religijne,
  - tworzenie szlaków kulturowych wielkich artystów (znanych osobistości) Mazowsza np. malarzy, rzeźbiarzy, pisarzy,
  - adaptację obiektów zabytkowych dla współczesnych funkcji kulturalnych, turystycznych i edukacyjnych,
  - zagospodarowanie i udostępnianie stanowisk archeologicznych posiadających czytelną formę krajobrazową w celach dydaktycznych, naukowych i turystycznych,
  - stymulowanie partycypacji społecznej w podejmowaniu działań dotyczących zarządzania dziedzictwem kulturowym i służących ochronie obiektów zabytkowych oraz promowanie najlepszych przykładów takich działań,
  - propagowanie korzyści płynących z dziedzictwa i krajobrazu kulturowego oraz zachowania typowych dla regionu form budownictwa tradycyjnego;
- h) w zakresie wzrostu atrakcyjności turystycznej:
- podniesienie ekspozycyjności obiektów zabytkowych,
  - rozbudowę i modernizację bazy noclegowej i gastronomicznej o zróżnicowanym standardzie,
  - budowę infrastruktury kulturalno-sportowej, w tym o znaczeniu międzynarodowym,
  - wyznaczenie tematycznych tras turystycznych,
  - uporządkowanie istniejących terenów zabudowy letniskowej, szczególnie w zakresie infrastruktury drogowej i sanitarnej,

*Obszary objęte zmianą studium nie są także miejscem lokalizacji żadnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczonych przez Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.*

*Dla obszarów zmiany nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, w związku z podjęciem w dniu 19 grudnia 2018 r. przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwały nr 22/18, obowiązują ustalenia nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180). W związku z powyższym w obszarach objętych zmianą nr 2 studium przestały obowiązywać ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego Uchwałą nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 15 lipca 2014 r. Nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego ustala postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa, jednak postulaty i rekomendacje wskazane w planie nie dotyczą bezpośrednio obszarów objętych zmianą nr 2 studium. Obszary objęte zmianą studium nie są także miejscem lokalizacji żadnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczonych przez Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.*

*Dla obszaru zmiany nr 3 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, w związku z podjęciem w dniu 19 grudnia 2018 r. przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwały nr 22/18, obowiązują ustalenia nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180). W związku z powyższym w obszarze objętym zmianą nr 3 studium przestały obowiązywać ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego Uchwałą nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 15 lipca 2014 r. Nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego ustala postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa, jednak postulaty i rekomendacje wskazane w planie nie dotyczą bezpośrednio obszaru objętego zmianą nr 3 studium. Obszary objęte zmianą studium nie są także miejscem lokalizacji żadnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczonych przez Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.*

### **II.3. Strategia rozwoju gminy**

Strategia Rozwoju Gminy Przytyk na lata 2016 – 2023 została przyjęta uchwałą nr XV.96.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 8 stycznia 2016 r. Dokument ten jest kluczowym elementem planowania rozwoju lokalnego, którego nadrzędnym celem jest ukazanie wizji oraz strategicznych kierunków rozwoju gminy, które zaplanowane zostały w okresie lat 2016-2023. W dokumencie została przedstawiona charakterystyka i diagnoza stanu społeczno-gospodarczego gminy, wyznaczono obszary strategiczne najważniejsze w kontekście rozwoju. Do ich osiągnięcia prowadzić będzie realizacja celi strategicznych i szczegółowych wraz z ich horyzontem oraz okresem czasowym, a także finansowaniem.

**ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK**

			warunków rozwoju.
1.4. Wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii .		3.4. Wspieranie rozwoju ekologicznego rolnictwa, przetwórstwa i grup producenckich.	4.4. Sprawna i aktywna gmina. Budowa kapitału społecznego przez władze samorządowe.
1.5. Rozwój obiektów kulturalnych, sportowo-rekreacyjnych, dydaktycznych i użyteczności publicznej.		3.5. Rozwój rolnictwa w oparciu o produkt tradycyjny "Papryka Przytycka", przetwórstwo rolne oraz budowę marketingu produktów lokalnych.	4.5. Integracja społeczna i kreowanie działań grup nieformalnych i organizacji pozarządowych.
1.6. Rozwój infrastruktury teleinformatycznej i jej wpływ na budowę społeczeństwa informacyjnego.		3.6. Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy	
1.7. Rozwój Infrastruktury gospodarczej.			

### **III. LOKALIZACJA PRZYTYKA I JEGO RYS HISTORYCZNY**

#### **III.1. Położenie i charakterystyka**

Gmina Przytyk położona jest w zachodniej części Równiny Radomskiej, na granicy z Podgórzem Iłżeckim, w południowej części województwa mazowieckiego, w zachodniej części powiatu radomskiego, na styku z powiatem przysuskim i białobrzeskim. Gmina zajmuje powierzchnię 134,35 km<sup>2</sup> i zamieszkuje ją 7384 mieszkańców.

Główną rzeką w gminie Przytyk jest rzeka Radomka, nad którą leży gminna miejscowość Przytyk. Do rzek o mniejszym znaczeniu należy Dobrzyca i Wiązownica.

Sąsiadujące gminy wiejskie to: gmina Radzanów o powierzchni ok. 82, 50 km<sup>2</sup>, gmina Stara Błotnica o powierzchni ok. 96,03 km<sup>2</sup>, gmina Zakrzew o powierzchni ok. 96,30 km<sup>2</sup>, gmina Wolanów o powierzchni ok. 82,90 km<sup>2</sup>, gmina Wieniawa o powierzchni ok. 104,0 km<sup>2</sup> i gmina Potworów o powierzchni ok. 82,40 km<sup>2</sup> oraz gmina Przysucha o powierzchni ok. 181,50 km<sup>2</sup>, będąca gminą miejsko-wiejską.





Rysunek 7 Przytyk i okolice w 1808 r. (źródło: Carte von West-Gallizien 1808, autor: Heldensfeld Anton Mayer von Benedicti, Hieronimus.)



Przytyk zachował zabytkowy układ urbanistyczny miasta historycznego. Nowa zabudowa, powstała po wojnie, w części wykorzystano mury po zniszczonych budynkach podczas II wojny światowej przez Niemców. Obecnie zaczyna przeważać luźna zabudowa w przeciwieństwie do przedwojennej pierzejowej. Przeważnie są to budynki jednokondygnacyjne, drewniane i kalenicowe. Największą wartość w Przytyku przedstawia układ urbanistyczny z obszarem rynku, centrum dawnego miasta lokowanego na wyspie i siatkę ulic (trzy ulice wychodzące z narożników rynku – droga 740 wschód-zachód i 732 na północ).

## IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

### IV.1. Sfera społeczno-demograficzna

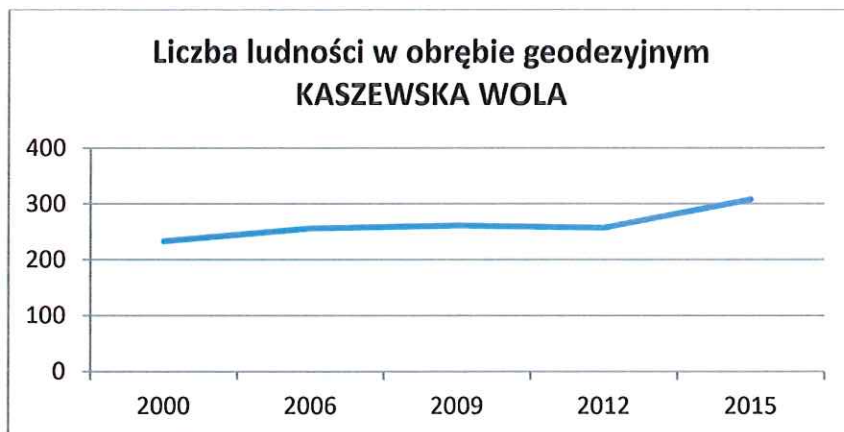
Gmina Przytyk jest gminą wiejską, wg. danych z Urzędu Gminy Przytyk w 2015 roku gminę zamieszkiwało 7 384 osób. Należy zwrócić uwagę, że w ciągu ostatnich piętnastu lat liczba ludności gminy Przytyk stale wzrasta. Przyczyną tego jest dodatni przyrost naturalny, który w 2012 wyniósł 5,1 %. Współczynnik feminizacji był niższy od średniej powiatu (101) i wyniósł 98 kobiet na 100 mężczyzn w 2014 r.

Tabela 1 Liczba ludności w gminie Przytyk (źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Przytyk).

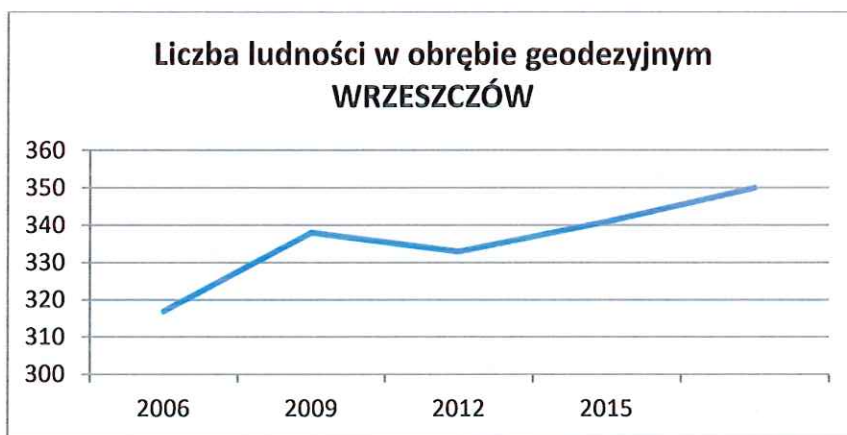
Ogólna liczba ludności w obrębach geodezyjnych w gminie Przytyk w latach 2000-2015					
Rok	2000	2006	2009	2012	2015
Mieszkańcy w całej gminie	6135	6908	7043	7180	7384

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

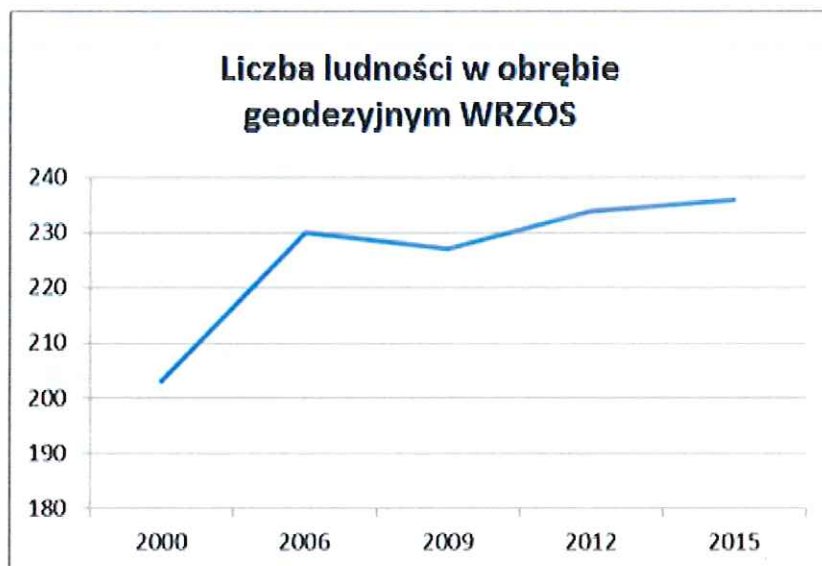
Wykres 3 Liczba ludności w obrębie geodezyjnym Kaszewska Wola (źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Przytyk).



Wykres 4 Liczba ludności w obrębie geodezyjnym Wrzeszczów (źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Przytyk).



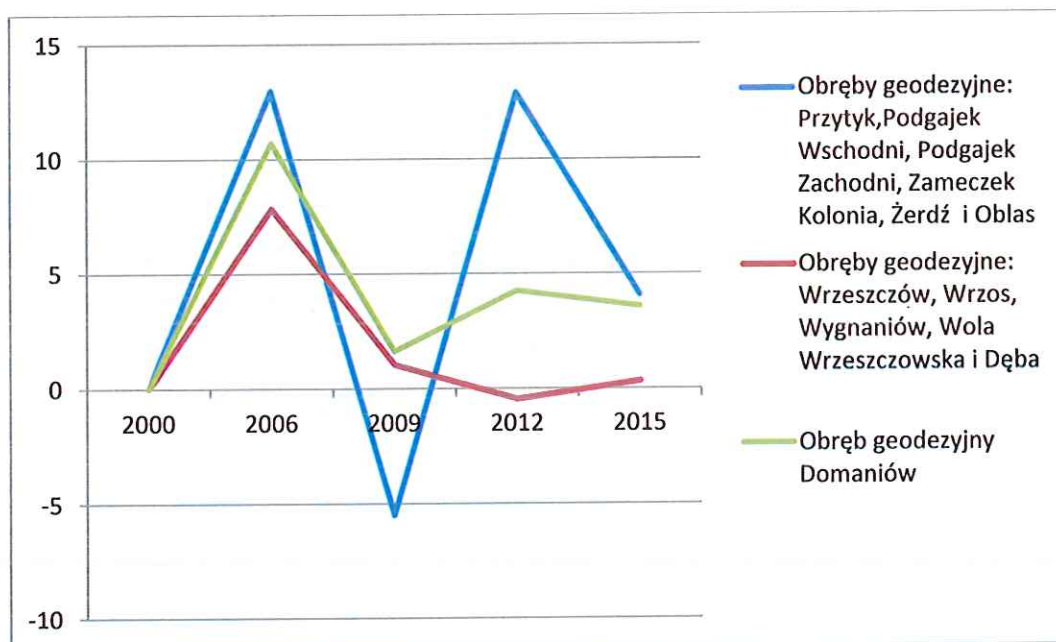
Wykres 5 Liczba ludności w obrębie geodezyjnym Wrzos (źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Przytyk).



ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Procent ludności całej gminy [%]	30,51	34,47	32,58	36,79	38,29
Obręby geodezyjne: Wrzeszczów, Wrzos, Wygnaniów, Wola Wrzeszczowska i Dęba	1174	1266	1279	1273	1277
Wzrost procentowy [%]	0	7,84	1,03	-0,47	0,31
Procent ludności całej gminy [%]	19,14	20,64	20,85	20,75	20,81
Obręb geodezyjny Domaniów	336	372	378	394	408
Wzrost procentowy [%]	0	10,71	1,61	4,23	3,55
Procent ludności całej gminy [%]	5,48	6,06	6,16	6,42	6,65

Wykres 7 Trend zmian w przyroście liczby ludności w procentach (źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Przytyk).



W ciągu ostatnich lat obserwuje się wahania salda migracji. Przez większość czasu utrzymywało się na poziomie dodatnim, jedynie w latach 2008, 2011 i 2013 liczba wymeldowani przekroczyła liczbę zameldowań. Większą tendencję do migracji wykazywały kobiety. Ogólne saldo migracji w ciągu ostatnich 14 lat jest dodatnie i wynosi 15. Na przestrzeni omawianego okresu wyraźna jest różnica w saldzie migracji kobiet i mężczyzn – pierwszych ubyło o 43, a drugich przybyło 58.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- 2 przedszkola;
- 3 szkoły podstawowe;
- 1 szkoła gimnazjalna;
- brak szkół ponad gimnazjalnych i policealnych.

W gminie Przytyk współczynnik skolaryzacji netto osiągnął poziom dla szkolnictwa podstawowego 84,29%, dla szkolnictwa gimnazjalnego 95,04% w 2014 r. W tym roku kształciło się łącznie (szkoły podstawowe i gimnazja) 780 uczniów (wg danych GUS).

#### **Usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej**

W gminie Przytyk istnieją dwa obiekty opieki zdrowotnej. Oprócz tego na terenie gminy funkcjonują dwie praktyki lekarskie (w 2014 r. wg danych GUS). W gminie istniały 2 apteki, a na jeden punkt apteczny przypadało 3 665 mieszkańców (w 2014 r. wg danych GUS).

W gminie istnieje możliwość otrzymania pomocy społecznej, w 2014 roku skorzystało z niej 238 gospodarstw domowych. Obecnie na terenie gminy Przytyk funkcjonuje placówka wsparcia dziennego, a mianowicie Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

#### **Usługi kultury i sportu**

Gmina Przytyk posiada 1 placówkę biblioteczną na którą przypada 7329 osób, natomiast liczba wypożyczeń na 1 czytelnika wyniosła 18,1 (w 2014 r. wg danych GUS)

Istnieją imprezy kulturalne odbywające się cyklicznie na terenie gminy, należą do nich:

- Festyn Rodzinny Powitanie Lata;
- Ogólnopolskie Targi Papryki;
- Turnieje sportowe o puchar Wójta Gminy Przytyk.

Odbývają się również inne imprezy najczęściej o charakterze sportowym, niebędące imprezami cyklicznymi.

Dużym zainteresowaniem turystyczno-rekreacyjnym cieszy się Zalew Domaniowski. W czasie letnim jest możliwość korzystania ze sprzętu wodnego (kajaki, surfing, wakesurfing), a w najbliższym sąsiedztwie istnieje 19 szlaków rowerowych. Potencjał turystyczno-rekreacyjny zwiększyć może wybudowany (ukończony w 06.2015 r.) zalew retencyjny Jagodno. Zalew zlokalizowany jest w miejscu o korzystnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych.

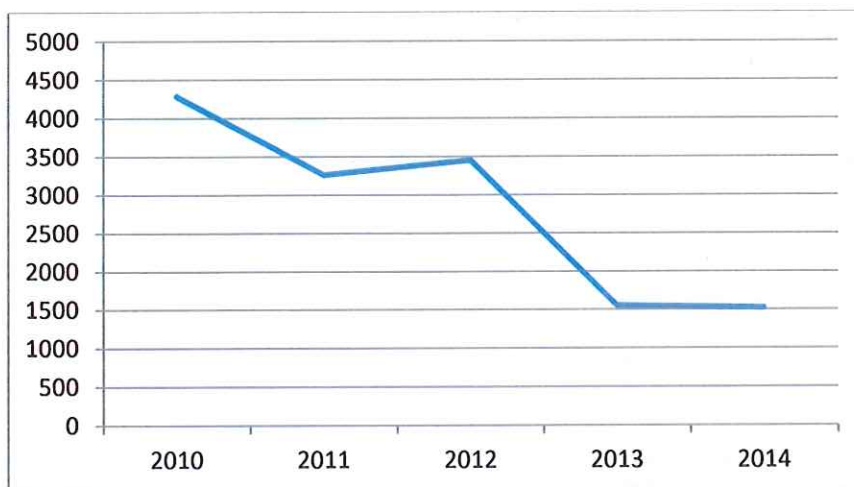
#### **Działalność gospodarcza**

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2014 w gminie Przytyk udział bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym pod koniec 2014 roku wyniósł 18,7%, czyli bez pracy pozostało 853 osób, z czego większą grupę stanowili mężczyźni. Wskaźnik bezrobocia w powiecie radomskim wyniósł 27,0% i był wyższy od średniej krajowej (11,4%) i województwa mazowieckiego (9,6%).

Na terenie gminy istniało 271 podmiotów gospodarki narodowej w 2014 roku (wg danych GUS) w tym najwięcej związanych z usługami (handel, naprawa samochodów itp.), a następnie związanych z budownictwem. Do największych pracodawców w gminie można zaliczyć:

- P.H.U PACIOREK.,

Wykres 9 Liczba korzystających z miejsc noclegowych w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne na podstawie informacji GUS).



Zaleca się działania marketingowe ukierunkowane na promowanie walorów przyrodniczych i kulturowych gminy. Brak przemysłu ciężkiego oraz dróg szybkiego ruchu może być walorem wpływającym dodatnio na jego charakter wypoczynkowy.

#### **IV.3. Analiza zapotrzebowania na podstawowe usługi z zakresu infrastruktury społecznej**

Zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie zapewnienia dostępu do publicznych usług oświaty i opieki zdrowotnej, a także do wypoczynku i sportu jest jednym z podstawowych zadań jednostek samorządu lokalnego. Niezbędne jest przy tym zachowanie normatywów urbanistycznych określających przestrzenne minima społeczne i zdrowotne. Brak takich standardów często doprowadza do realizacji zespołów mieszkaniowych bez dostępu do komunikacji publicznej i infrastruktury społecznej w postaci przedszkoli, szkół, terenów zieleni i rekreacji. Regulacje te dotyczą istniejących obszarów zurbanizowanych, jak i nowych terenów inwestycyjne, wyznaczanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Oświata i ochrona zdrowia należą do podstawowych i najważniejszych zobowiązań Państwa wobec jego obywateli. Zaspokajanie tych zobowiązań powinno się dokonywać przede wszystkim w sferze publicznej, natomiast przedsięwzięcia prywatne powinny być uzupełnieniem wzbogacającym ofertę publiczną.

Kwestię rozmieszczenia usług publicznych na terenie gminy należy rozważać po wzięciu pod uwagę szeregu uwarunkowań i przyszłych tendencji, przede wszystkim prognoz demograficznych. Obecna sytuacja szkolnictwa jest stabilna (dane z 2014 r.); na terenie gminy funkcjonują 2 przedszkola, 3 publiczne szkoły podstawowe oraz 1 publiczne gimnazjum. Rozwój usług szkolnictwa należy dokładnie zaplanować biorąc pod uwagę prognozy demograficzne, wg. których nastąpi zwiększenie liczby ludności powiatu radomskiego, a co za tym idzie również mieszkańców gminy Przytyk. Dlatego też w zmieniających się uwarunkowaniach należy zapewnić mieszkańcom nieprzerwany dostęp do wysokiej jakości publicznego kształcenia, usług ochrony zdrowia oraz biorąc pod uwagę zasięg dojazdu i dojazdu do poszczególnych punktów dla wszystkich mieszkańców.

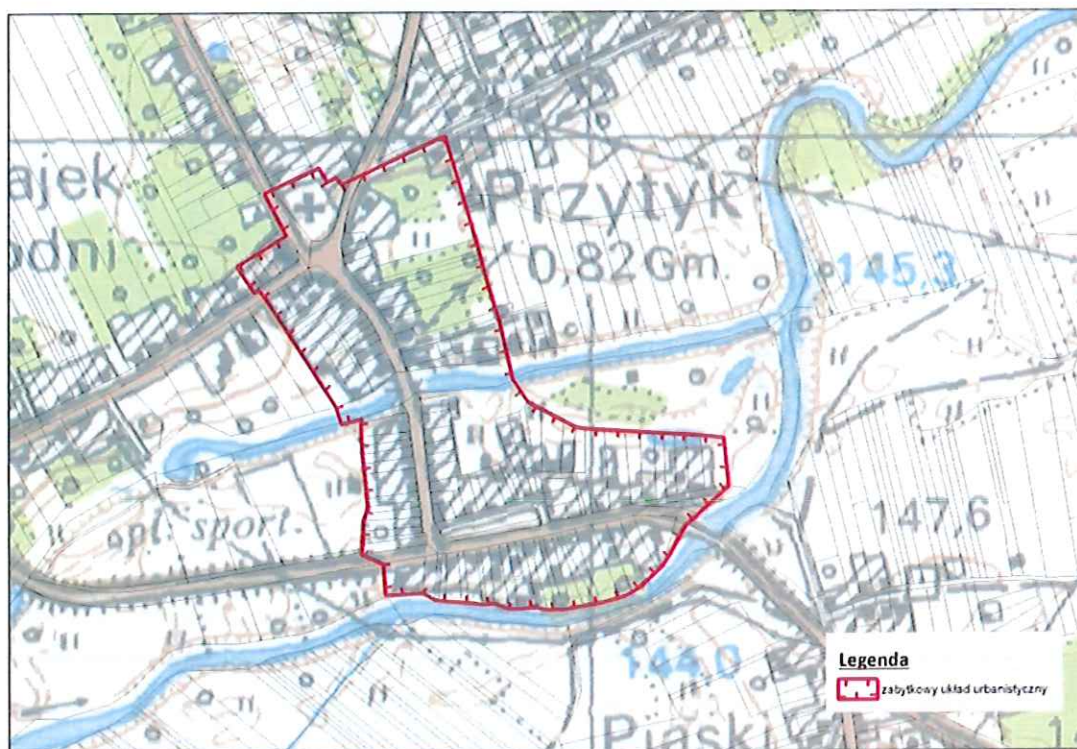
Rysunek 8 Rozmieszczenie usług infrastruktury społecznej (źródło: opracowanie własne na podstawie informacji GUS).



Scentralizowany układ usług wspomaga obręb Wrzeszczów zaopatrując mieszkańców obrębów północno-wschodniej części gminy Przytyk, odciążając w kwestii opieki zdrowotnej oraz oświaty na poziomie przedszkola i szkoły podstawowej. Obręb Wrzos jest najbardziej wysuniętym na południowy zachód punktem obsługi oświaty na poziomie szkoły podstawowej. Młodzież kształcząca się na poziomie szkoły gimnazjalnej zmuszona jest dojeżdżać z całej gminy do Przytyka. Mieszkańcy gminy chcąc zdobyć wykształcenie na poziomie szkoły ponadgimnazjalnej i wyższej dojeżdża do oddalonego o 18 km Radomia, głównie ze względu na bogatą ofertę kulturalną oraz większy wybór oferty edukacyjnej.

Ponad poziomem podstawowym zaspokajania potrzeb mieszkańców należy zauważyć dodatkowo poziom profilowany zapotrzebowania na usługi kształtujące jakość środowiska mieszkalnego danej miejscowości. Zapotrzebowanie to jest różnicowane przez różnorodne czynniki, przede wszystkim przez status materialny mieszkańców, prowadzony styl życia, ale także trendy demograficzne. Dane dotyczące pierwszych z wymienionych czynników decydować mogą o bliższej lub dalszej lokalizacji miejsca zamieszkania od konkretnych usług, w zależności od częstotliwości korzystania bądź też uciążliwości. Natomiast prognozy demograficzne weryfikować mogą charakter

Rysunek 9 Zachowany historyczny układ urbanistyczny Przytyka (źródło: opracowanie własne).



Oprócz wspomnianego wcześniej Przytyka i Zameczka (Ostrów), w historii obszaru w granicach obecnej Gminy Przytyk miejscowościami gminnymi były Wrzeszczów, Oblas i Wrzos. Nie uległy one jednak znaczącemu rozwojowi, a zniszczenia wojenne i pożary dodatkowo obniżyły ich znaczenie. Administracyjnie do 1870 r. funkcjonowała gmina Podgajek, która w 1870 r. po przyłączeniu Przytyka (zniesionego miasta) została przemianowana na gminę Przytyk.

### Struktura przestrzenna zabudowy

Gmina Przytyk stanowi jednostkę typowo rolniczą. 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 również duże zbiorniki wodne, jak zbiornik Domaniów, Jagodne czy stawy hodowlane w Zameczku i Oblasie, wyróżniające się w krajobrazie Gminy. Strukturę użytkowania gruntów w gminie Przytyk przedstawia tabela 12. Układ komunikacyjny jest dobrze rozwinięty, tworzą go drogi wojewódzkie, powiatowe i drogi gminne. 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.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Większość miejscowości w gminie stanowią typowe wsie ulicówki z przeważającą dosyć luźną zabudową zagrodową oraz mniejszym udziałem zabudowy jednorodzinnej, a także z pojedynczo występującymi usługami. Tylko w miejscowości Zameczek (oprócz Przytyka) zlokalizowane są budynki wielorodzinne – bloki, powstałe w latach siedemdziesiątych przy Państwowym Gospodarstwie Rolnym. W strukturze przestrzennej gminy odznaczają się przede wszystkim wieś Wrzeszczów, Wrzos, Kaszewska Wola oraz Domaniów. Są to miejsca koncentracji bardziej zwartej zabudowy oraz usług, które stanowią ofertę uzupełniającą w stosunku do miejscowości gminnej.

W miejscowości Wrzeszczów zlokalizowana jest m.in. szkoła, pogotowie, dom ludowy, usługi handlu, a także zakład mleczarski. Istotnym elementem krajobrazu jest tu zespół kościelny i zespół dworski z zabytkowym założeniem parkowym. Wrzeszczów stanowi miejscowość sołecką, której zabudowa zlokalizowana została wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym drogi wojewódzkiej nr 740 oraz prostopadłej drogi gminnej.

Ważną jednostką osadniczą jest Kaszewska Wola. Jest to typowa ulicówka, skoncentrowana przy ważnym ciągu komunikacyjnym – drodze wojewódzkiej nr 732, stanowiącej bezpośrednie powiązanie z drogą krajową nr 7. Zabudowa wsi tworzy spójną jednostkę przestrzenną ze zlokalizowanym w sąsiedniej gminie Kaszowem. Dominuje tu zabudowa zagrodowa, która przeplata się z zabudową jednorodzinną i pojedynczymi usługami. Zlokalizowany jest tu również Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych oraz niewielkie boisko.

Miejscem koncentracji usług, w tym usług oświaty (szkoła), sportu (boisko), kultu religijnego i usług komercyjnych jest Wrzos. Pomimo faktu, że miejscowość nie jest zamieszkiwana przez znaczną liczbę mieszkańców (ok. 240 osób – 12 miejsce pod względem liczby mieszkańców wśród miejscowości w gminie), to właśnie ze względu na pełnione funkcje usługowe stanowi istotny obszar w granicach Przytyka. Zabudowa występuje w postaci zwartej po obu stronach drogi powiatowej (ulicówka). Elementem charakterystycznym i zarazem dominantą na terenie wsi Wrzos jest zespół kościelny z kościołem pw. Wawrzyńca. Wraz z zabytkowym cmentarzem, charakterystycznym żelaznym krzyżem, zlokalizowanym przed kościołem oraz zabytkowym ogrodzeniem zespół stanowi ważny element krajobrazu kulturowego gminy Przytyk.

Miejscowością szczególnie silnie rozwijającą się w ostatnich latach (poza miejscowością Przytyk i Podgajek) jest Domaniów. Jest to wieś o charakterze ulicowym, z luźniejszą zabudową, zlokalizowaną wzdłuż drogi powiatowej nr 3336W. Rozwój zabudowy ma tu bezpośredni związek z bliskością Zalewu Domaniowskiego, który generuje zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową i letniskową. W Domaniowie zlokalizowana jest remiza strażacka Ochotniczej Straży Pożarnej oraz pojedyncze usługi komercyjne, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej. W rejonie zalewu, w miejscowości Wólka Domaniowska, zlokalizowana jest ogólnodostępna plaża oraz tereny związane z funkcją turystyczną (m.in. niewielkie sezonowe usługi gastronomiczne, parkingi nieutwardzone). W sezonie letnim jest to miejsce szczególnie licznie odwiedzane przez miejscową ludność oraz mieszkańców okolicznych gmin. Obszar ten wymaga jednak podjęcia działań podnoszących atrakcyjność oferty turystycznej tego obszaru.

Pozostałe miejscowości w gminie również charakteryzują się układem wsi ulicowych, z przeważającą luźną zabudową zagrodową oraz pojedynczo występującymi usługami, najczęściej w formie lokali towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Stanowią je głównie niewielkie podmioty

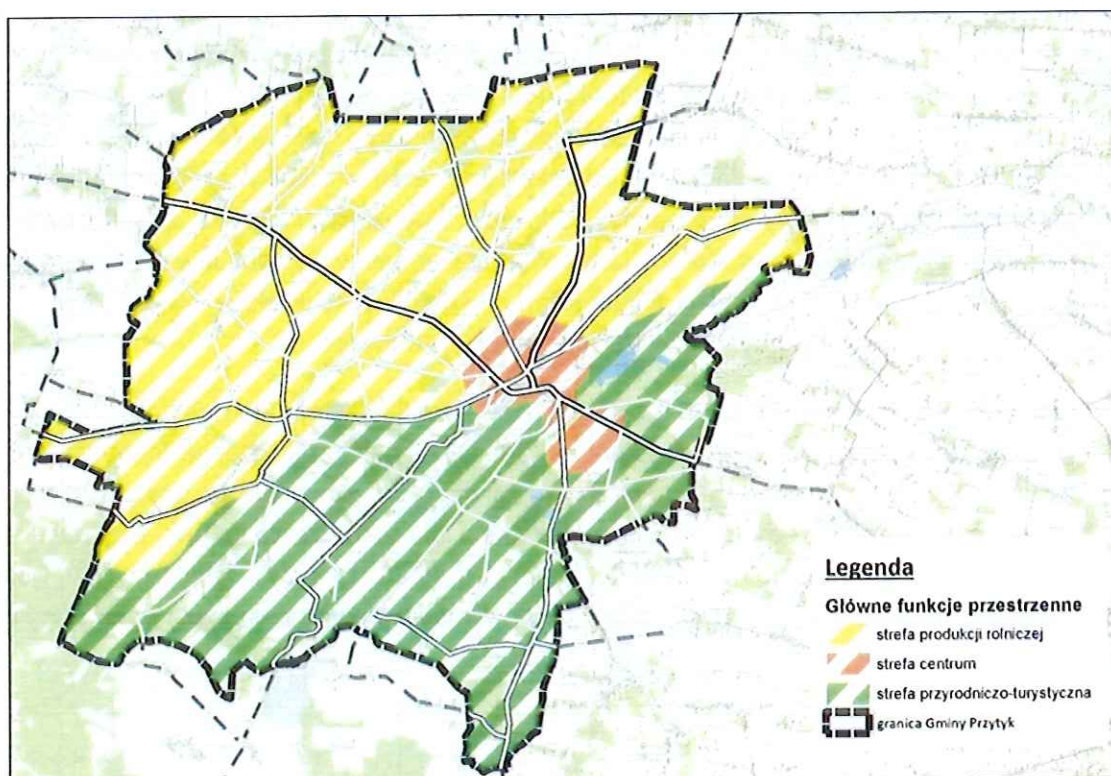


ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

Przybliżony zasięg i podział struktury na charakterystyczne typy ilustruje rysunek 11.

Rysunek 11 Główne funkcje przestrzenne na obszarze Przytyka (źródło: opracowanie własne).



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 bardzo 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. Tutaj krzyżują się ważne ciągi komunikacyjne, przy których skupiają się główne funkcje usługowo-administracyjne oraz przemysłowo-usługowe w gminie. Obszar ten jest również zamieszkiwany przez największą 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 teren 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

## **V.2. Analiza ustaleń obowiązującego studium wraz z weryfikacją dotychczasowych kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Politykę przestrzenną gminy i kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzeni określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Natomiast przeznaczenie poszczególnych terenów określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przyjętą przez samorząd gminy polityką przestrzenną.

Obecne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk zostało przyjęte przez Radę Gminy Przytyk uchwałą Nr XII/65/99 z dnia 9 grudnia 1999 r., a następnie zmienione uchwałą Nr XXV.129.2012 z dnia 20 listopada 2012 r. Studium to zostało sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, jedynie zmiana studium obejmująca część sołectwa Przytyk (Podgajek Zachodni) i wschodnią część sołectwa Słowików została sporządzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk określa:

- Politykę przestrzenną:
  - obszary zabudowane i wskazane do zabudowy (wielofunkcyjnej koncentracji zabudowy),
  - rejony zagospodarowania wypoczynkowo-turystycznego i tworzenia zespołów budownictwa letniskowego,
  - dokonane podziały geodezyjne – możliwość adaptacji poza terenami zalewowymi,
  - obszary zabudowane i wskazane do zabudowy (tereny usługowe);
  - obszary przestrzeni chronionej, dla których występują ograniczenia dla lokalizacji zabudowy niezwiązanej z celami ochrony i udostępnianiem terenów chronionych (tereny łąk, zieleni, zadrzewień, lasów i upraw polowych, objęte ograniczeniami w zagospodarowaniu, w tym zwłaszcza chronione przed zmianą przeznaczenia na podstawie ustawy z dnia lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych).
- Politykę ochronną wartości zasobów środowiska przyrodniczego:
  - tereny zieleni leśnej, tereny lasów wodochronnych,
  - tereny zieleni cmentarnej,
  - tereny zieleni otwartej, użytki ekologiczne,
  - pomniki przyrody,
  - zasięg GZWP.

Główne kierunki określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- w zakresie rozwoju społeczno-gospodarczego należy dążyć do osiągnięcia wielofunkcyjnego rozwoju zapewniającego poprawę warunków życia mieszkańców zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Główne działania polegają na

pozwoleń na budowę wydano na cele mieszkaniowe. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane zostały na cele mieszkaniowe, gospodarcze oraz usługowe. Najwięcej w skali gminy, co świadczy o zapotrzebowaniu na nowe tereny inwestycyjne i w przyszłości może nastąpić połączenie zwartej zabudowy najbliższych wsi sąsiednich.

Domaniów z racji położenia nad Zalewem Domaniewskim powinien zostać objęty kierunkiem zagospodarowania w obszarze turystyki i rekreacji. Obecnie jest to drugi najszybciej rozwijający się obręb geodezyjny w gminie, biorąc pod uwagę presję budowlaną wynikającą z analizy wydanych pozwoleń na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W tym obrębie wydano najwięcej pozwoleń na budowę na cele mieszkaniowe.

Wrzos jako kolejny ośrodek gminny charakteryzuje się bardzo stabilnym i spokojnym rozwojem przestrzennym zgodnym z aktualnymi założeniami studium. Z analizy wydanych pozwoleń na budowę wynika, iż większość pozwoleń wydano na cele mieszkalne. Nowa zabudowa praktycznie zlokalizowana jest na terenach zabudowanych i wskazanych do zabudowy, wyznaczonych w studium.

Wrzeszczów charakteryzuje się dosyć dynamicznym rozwojem przestrzennym, porównywalnym z Domaniowem. Z analizy wydanych pozwoleń na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, iż kształtująca się zabudowa rozwija się wielofunkcyjnie i jest to drugi pod względem funkcjonalnym ośrodek w gminie. Nowa zabudowa prawie w całości lokalizowana na terenach wyznaczonych w studium jako tereny zabudowane i wskazane do zabudowy.

Ostatnią miejscowością wskazaną w studium jako „Ośrodek Gminny Wspomagający Główny Ośrodek Gminy” jest Kaszewska Wola. Zabudowa w granicach obrębu geodezyjnego rozwija się zgodnie z kierunkami przyjętymi w obowiązującym studium i w większości nie wykracza poza tereny wyznaczone jako zabudowane i wskazane do zabudowy. Obręb ten rozwija się najwolniej ze wskazanych w studium jako „Ośrodki Wspierające Główny Ośrodek Gminny”.

### **V.3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym od chwili przyjęcia obowiązującego studium**

Podstawowym elementem zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze Gminy Przytyk, od momentu przyjęcia obowiązującego studium, jest powstanie nowego zbiornika wodnego w miejscowości Jagodno oraz ukończenie budowy Zalewu Domaniewskiego. Nie nastąpiły jeszcze zmiany w zagospodarowaniu otoczenia pierwszego z nich, należy jednak spodziewać się wzrostu znaczenia turystycznego tego obszaru, a co za tym idzie zmian w rejonie najbliższych miejscowości.

W związku z ukończeniem budowy zbiornika Domaniów i wzrostu jego znaczenia turystyczno-rekreacyjnego, zmianie uległo zagospodarowanie terenów okolicznych. Powstała ogólnodostępna plaża w Wólce Domaniewskiej oraz nastąpił wzrost udziału zabudowy letniskowej i mieszkaniowej. W obrębie Domaniów w ostatnich latach mogliśmy zaobserwować jeden z większych w gminie ruch inwestycyjny. Należy jednak podkreślić, że nadal obszar ten nie jest w pełni rozwinięty pod względem funkcji turystycznej i zaopatrzenia w odpowiednią infrastrukturę turystyczną, umożliwiającą całoroczne wykorzystanie potencjału tego terenu.

Istotnym elementem zagospodarowania gminy Przytyk jest nowopowstałe (2015 r.) Centrum Dystrybucji i Przetwórstwa Rolnego. Stanowi ono jedno z największych inwestycji rolniczych

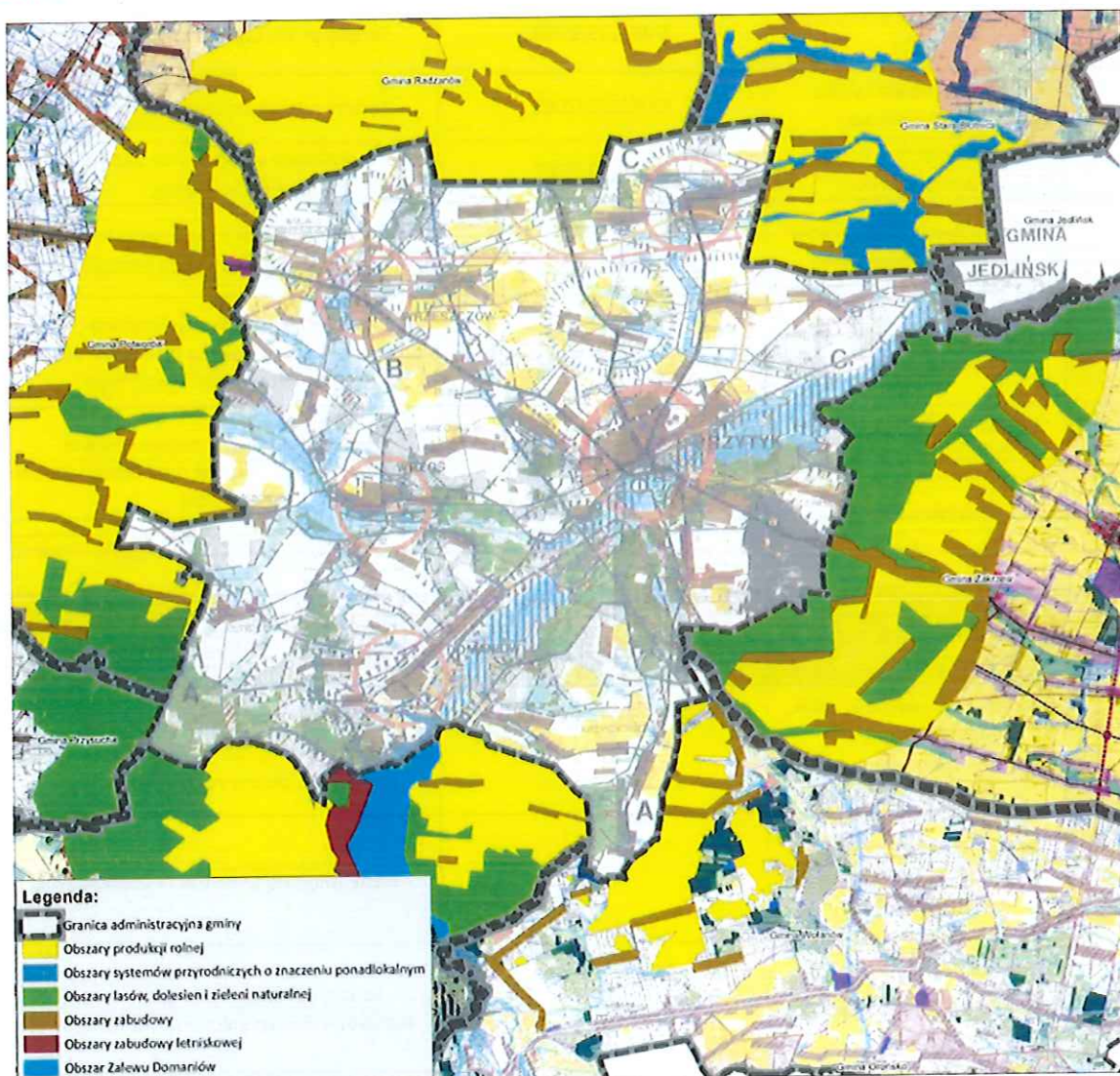
ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- od strony gminy Wieniawa, tereny bezpośrednio sąsiadujące zostały określone w studium gminy Wieniawa jako tereny upraw rolnych, tereny zabudowy letniskowej, tereny lasów oraz teren zbiornika wodnego Domaniów;
- od strony gminy Potworów, tereny bezpośrednio sąsiadujące zostały określone w studium gminy Potworów jako tereny rolne, tereny lasów i zadrzewień, tereny mieszkalne, tereny produkcyjne oraz obszary urbanizacji rozwoju zabudowy.

Gminy sąsiednie przewidują rozwój sieci osadniczej w sposób zgodny z tradycją osadniczą Mazowsza oraz zgodnie z zamierzeniami i polityką gmin sąsiednich. W gminach: Radzanów, Zakrzew, Stara Błotnica, Wolanów, Potworów przewiduje się kontynuację funkcji osadniczej poprzez wyznaczenie terenów zabudowy ulicówek na granicach gmin.

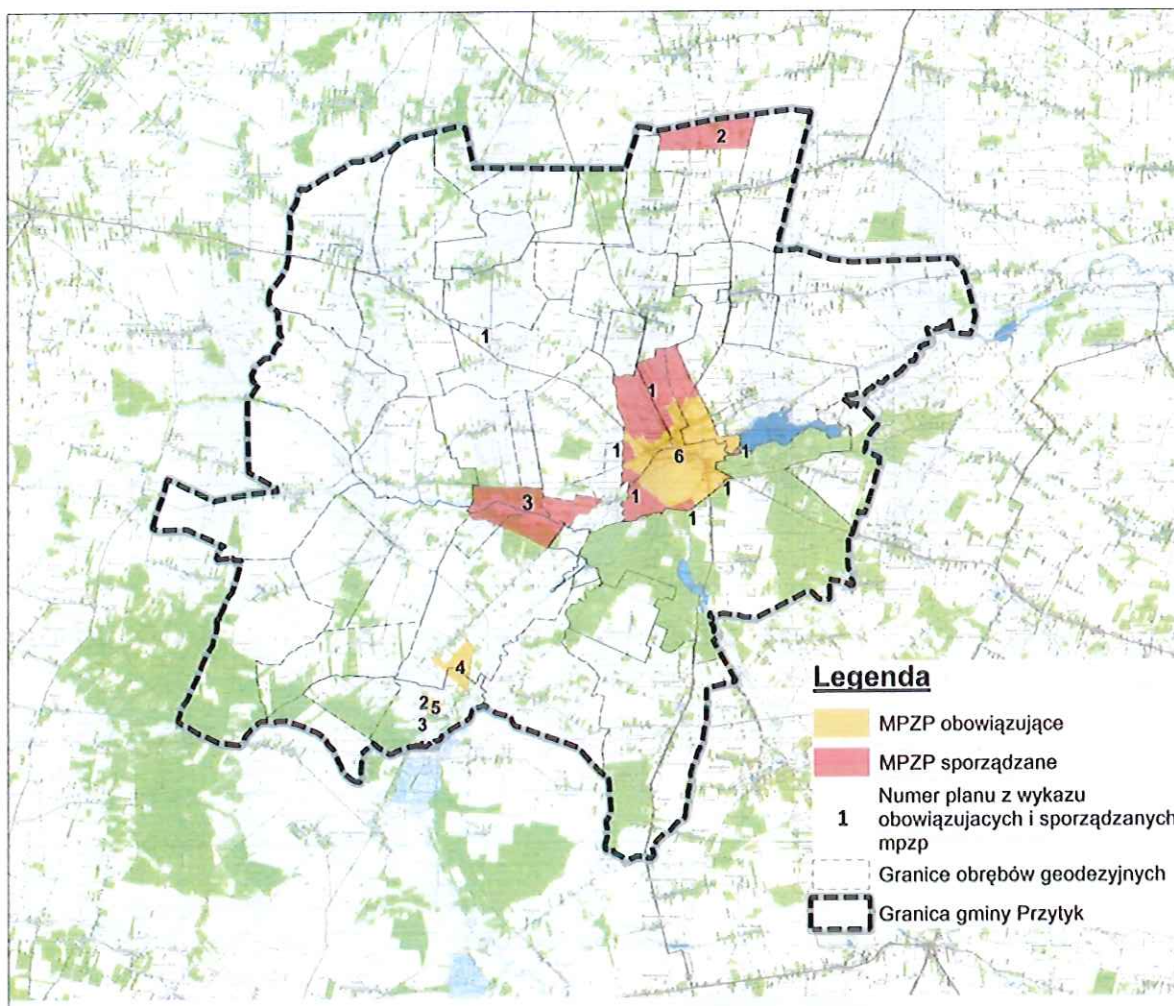
Tereny południowe przewiduje się jako najmniej aktywne osadniczo ze względu na największy udział lasów. Natomiast tereny na północ, północny-wschód oraz wschód ze względu na najlepszą klasę gleby, przewiduje się użytkowanie w kierunku rolniczym co stanowi kontynuację funkcji rolniczej i istniejących uwarunkowań gminy.

Rysunek 13 Studia gmin sąsiednich (źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy Przytyk).



ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Rysunek 14 Obowiązujące i sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (źródło: opracowanie własne).



### V.6. Decyzje o warunkach zabudowy

Poniższy wykres przedstawia ilość decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych w Gminie Przytyk w latach 2010-2015.

W stosunku do roku 2010 nastąpił znaczny spadek ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy – z 99 w 2010 do 62 w roku 2015 (czyli o 37,4%). Zauważalny spadek w roku 2011 wynikać może z kryzysu ekonomicznego w strefie UE. Następnie w latach 2012-2013 liczba ta rosła, jednak po roku 2013 następuje sukcesywne obniżenie wydawanych decyzji z roku na rok. Stabilny spadek może mieć związek z osłabieniem na rynku nieruchomości, jednak wg prognoz, w najbliższych latach ruch inwestycyjny może ulec stabilizacji, a nawet wzrostowi.

Największe zainteresowanie inwestycyjne przejawia w 5 obrębach ewidencyjnych: Przytyk, Podgajek Zachodni, Oblas, Zameczek Kolonia, Wrzeszczów.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Tabela 7 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

Wśród decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2010-2015, brak jest wydawanych decyzji dla budynku wielorodzinnego. Zabudowa jednorodzinna stanowi przedmiot ponad połowy wydanych decyzji o warunkach zabudowy w liczbie 273 (ok. 57%). Budynki mieszkalno-usługowe stanowiły przedmiot 11 decyzji, czyli ok. 2% wydanych decyzji. Niezwykle mało, jak dla gminy mającej charakter rolniczy, wydanych zostało decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej (4 – ok. 1%). Zostały wydane 3 decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w zabudowie zagrodowej dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich, 1 decyzja o warunkach zabudowy na zmianę sposobu użytkowania budynku garażowego na magazyn sprzętu rolniczego oraz budynku produkcyjno-magazynowego na budynek mieszkalno-gospodarczy. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych (7, ok. 2%) odnosiły się do budowli rolniczych, budynków inwentarskich oraz gospodarczych wraz z niezbędną infrastrukturą z wyłączeniem budynków mieszkalnych.

Wśród pozostałych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, najwięcej było wydawanych pod budynki usługowe (31, ok. 6%), budynki gospodarcze (102, ok. 22%), obiekty infrastruktury technicznej (6, ok. 1%) oraz komunikacyjnej (17, ok. 3%), budynki usług publicznych (4, ok. 1%), budynki sportu i rekreacji (4, ok. 1%), budynki przemysłowe (3, ok. 1%), budowa zbiornika wodnego – stawu (3, ok. 1%), budynki rekreacji indywidualnej 3, poniżej 1 %) i konserwacji zabytku (1, poniżej 1%).

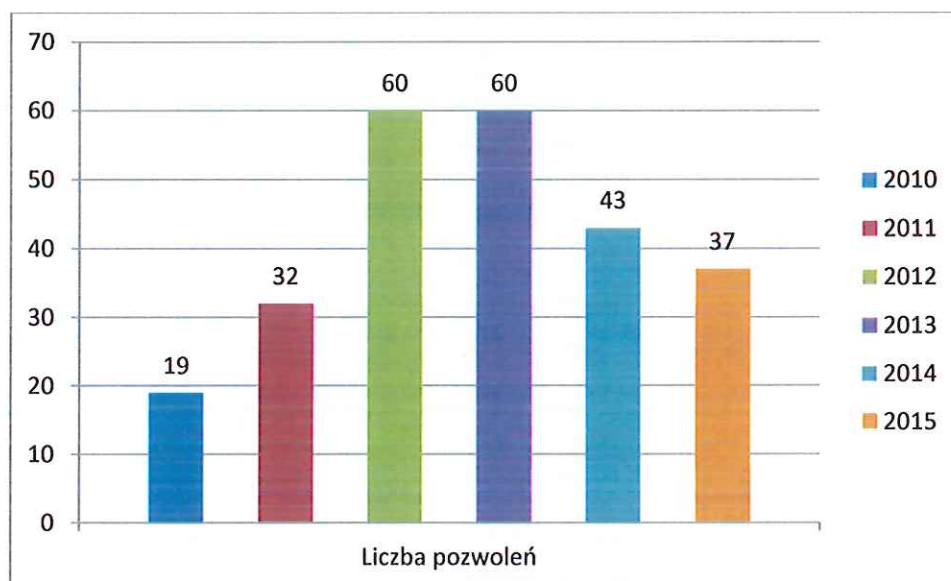
## V.7. Pozwolenia na budowę

Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę pozwala wykazać trendy w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Tabela 8 Liczba pozwoleń na budowę wydanych w gminie Przytyk w okresie 2010-2015 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy Przytyk).

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 12 Liczba pozwoleń na budowę wydanych w gminie Przytyk w okresie 2010-2015 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy Przytyk).



Ruch budowlany na terenie gminy kształtował się w latach 2010-2015 zróżnicowanie z widocznym trendem wzrostowym do 2013 r. i spadkowym, który trwa obecnie. Średnia statystyczna na każdy rok wyniosła 42 wydanych pozwoleń.

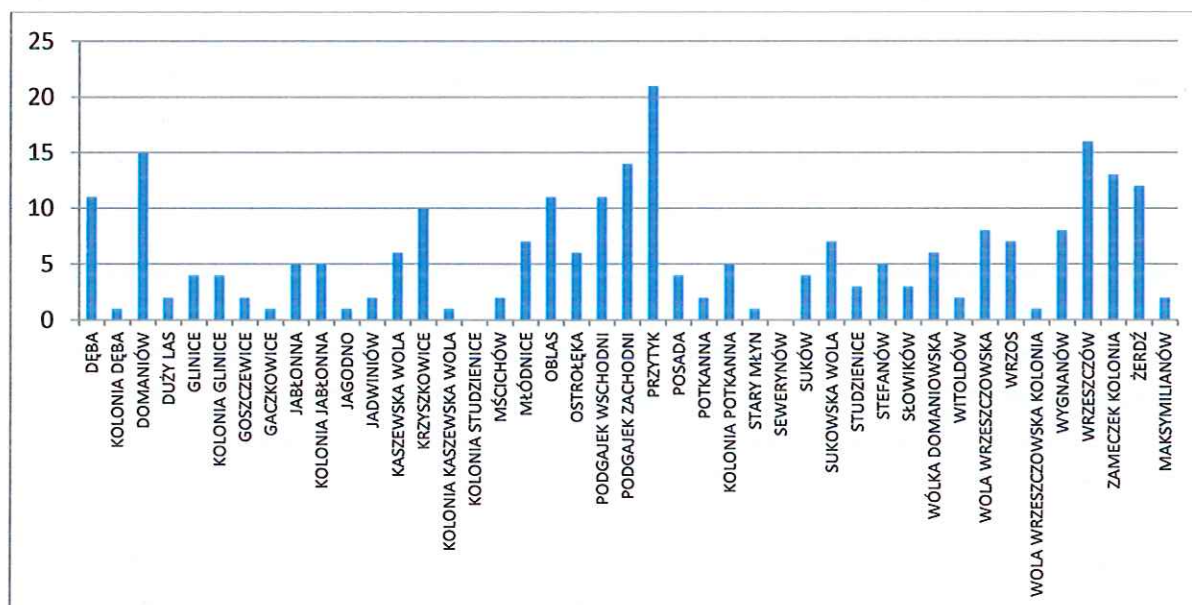
W okresie od 2010-2015 r. w gminie Przytyk wydano 251 pozwoleń na budowę. Najwięcej w roku 2012 (60) i 2013 roku (60). Trwający spadek liczby pozwoleń zabudowy wynikać może z uwarunkowań makroekonomicznych – osłabienie gospodarki w stosunku do roku 2013, a także uproszczenie procesu budowlanego od 28.06.2015 r. budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz gospodarczych.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

29	SUKÓW	4
30	SUKOWSKA WOLA	7
31	STUDZIENICE	3
32	STEFANÓW	5
33	SŁOWIKÓW	3
34	WÓLKA DOMANIOWSKA	6
35	WITOLDÓW	2
36	WOLA WRZESZCZOWSKA	8
37	WRZOS	7
38	WOLA WRZESZCZOWSKA KOLONIA	1
39	WYGNANÓW	8
40	WRZESZCZÓW	16
41	ZAMECZEK KOLONIA	13
42	ŻERDŹ	12
43	MAKSYMILIANÓW	2
Suma		251

Rocznie liczba pozwoleń na budowę waha się w granicach od 19 do 60. Rozmieszczenie pozwoleń na budowę w gminie jest nierównomierny i wskazuje 3 najbardziej rozwijające się obręby geodezyjne są to Przytyk, Wrzeszczów oraz Domaniów.

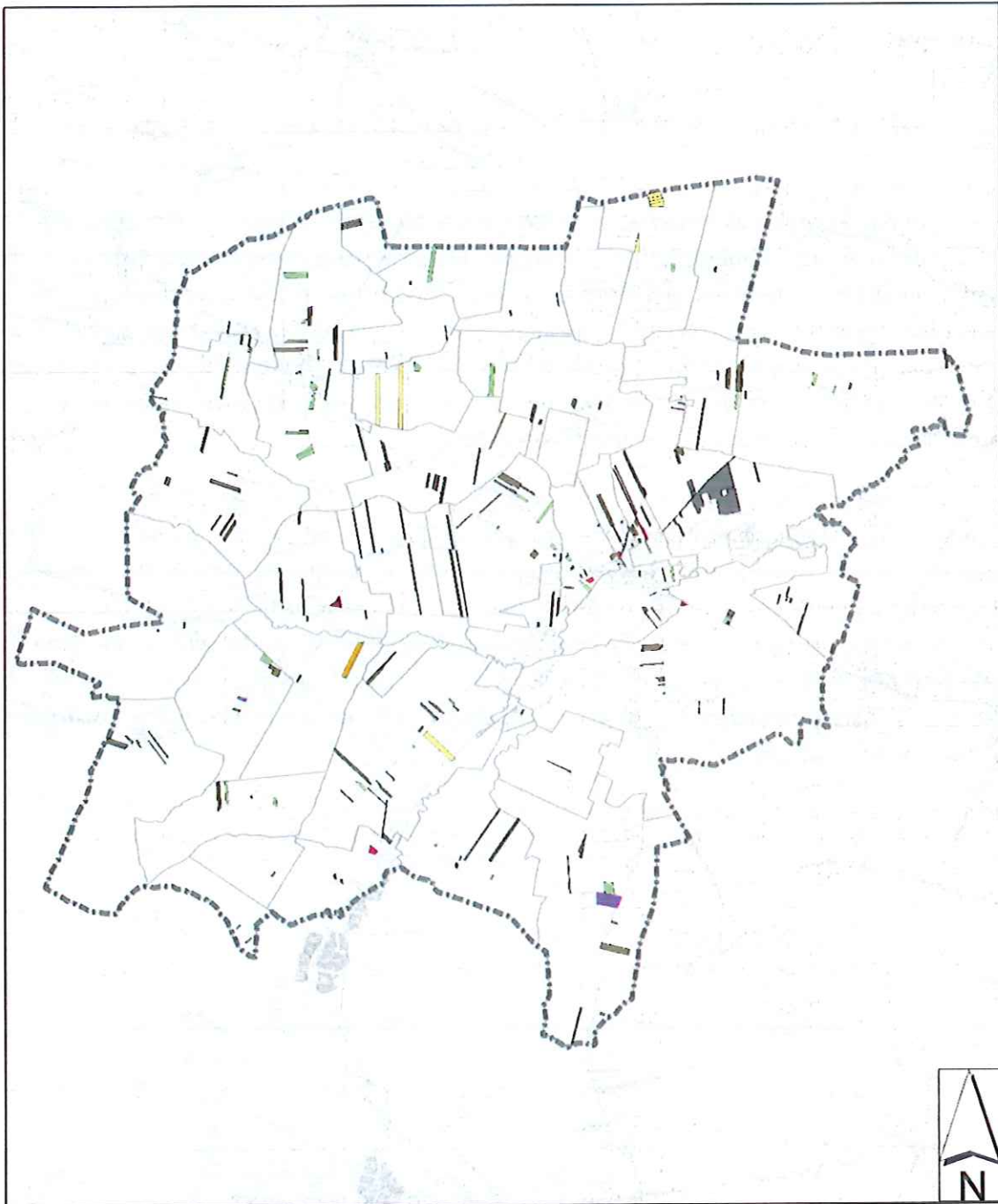
Wykres 13 Udział liczby wydanych pozwoleń na budowę wg poszczególnych obrębów geodezyjnych w latach 2010-2015 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy Przytyk).





ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Wykres 15 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	zabudowa gospodarcza	zabudowa obsługi produkcji rolnej
granica administracyjna sołectwa	zabudowa mieszkaniowa	rozbiorka obiektu
<b>Pozwolenia na budowę</b>	zabudowa przemysłowa	zabudowa usługowa
zabudowa infrastruktury	zabudowa zagrodowa	zabudowa usług publicznych
zabudowa infrastruktury komunikacyjnej		

### **Surowce mineralne**

Na terenie gminy zasoby geologiczne są niewielkie. Jedynym udokumentowanym i eksploatowanym złożem jest złożo kruszyw naturalnych „Borki”, położone we wschodniej części gminy, w Sukowskiej Woli. Starosta Radomski udzielił koncesji na wydobycie złoża do 2024 r. Eksploatacja zawodnionego złoża odbywa się metodą odkrywkową, na powierzchni ok. 2 ha.

*Ponadto na terenie gminy Przytyk znajdują się następujące obszary udokumentowanych złóż kopalin:*

- 1. Złożo kruszywa naturalnego „Wygnanów”;*
- 2. Złożo kruszywa naturalnego „Wygnanów I”;*

*dla których właściwy organ administracji geologicznej zatwierdził dokumentację geologiczną lub dodatek do dokumentacji geologicznej, w terminie od którego upłynęło co najmniej dwa lata do daty wydania niniejszego zarządzenia zastępczego lub przyjął dokumentację geologiczną bez zastrzeżeń.*

#### **1. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – WYGNANÓW**

- kopalina: kruszywo naturalne – piaski skaleniowo-kwarcowe*
- miejscowość: Wygnanów*
- decyzja nr / znak sprawy: ROŚ.6528.15.2016 z dnia 26.08.2016 r.*

#### **2. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – WYGNANÓW**

- kopalina: kruszywo naturalne – piaski skaleniowo-kwarcowe*
- miejscowość: Wygnanów*
- decyzja nr / znak sprawy: ROŚ.6528.16.2016 z dnia 26.08.2016 r.<sup>1</sup>*

Ponadto w granicach gminy znajduje się złożo syderytów ilastych „Przytyk”. Decyzją KZK/012/F/6287/A/94 z dn. 27.IV.1994 r. zasoby złoża zostały wybilansowane. Parametry złoża i kopaliny nie spełniają warunków umożliwiających ich zagospodarowanie w przyszłości.

### **Gleby**

Na powierzchni wysoczyzn występują głównie zwietrzałe gliny zwałowe oraz naglinowe piaski pokrywowe, fluwioglacjalne i eoliczne. Wykształciły się na nich gleby brunatne wylugowane, płowe i bielcowe. W dolinach rzek, na skale macierzystej jaką są piaski drobnoziarniste, namuły piaszczyste i torfy powstały gleby zaliczane do mad piaszczystych i próchnicznych oraz gleby torfowe. Tarasy nadzalewowe zbudowane są z piasków grubszych, które uległy zwydmieniu oraz miejscami z namułów piaszczystych i torfów. Powstały z nich gleby brunatne wylugowane, organiczno-mineralne i torfowe.

Przytyk jest typową gminą rolniczą, grunty rolne stanowią ok. 77% jej powierzchni. Większość stanowią grunty orne (85% gruntów rolnych). Gleby wykazują umiarkowanie dobrą jakość do produkcji rolniczej. Gleb najlepszych klas chronionych IIIa i IIIb jest ok. 16%, dominują gleby klasy IV, które stanowią ponad połowę ogólnej powierzchni. Gleby chronione występują płatami na obszarze całej wysoczyzny.

---

<sup>1</sup> *W celu uzyskania formy ujednoliconej kolorem fioletowym i kursywą oznaczono zmianę wprowadzoną do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk przez Zarządzenie Zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 sierpnia 2018 r. (znak: WNP-II.742.8.2018) w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk.*

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

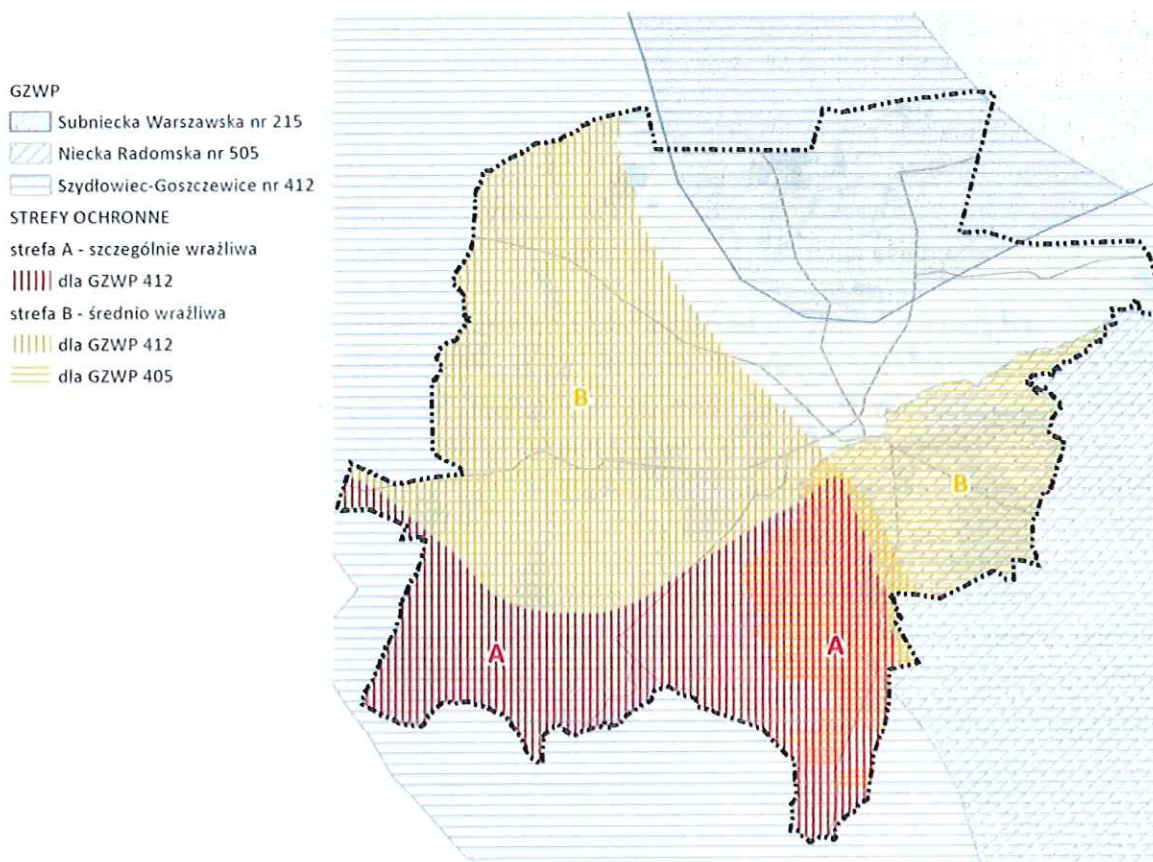
Radomka jest rzeką typowo nizinną, przepływa przez gminę od zbiornika Domaniów, przez Przytyk i dalej okolice na południe od Sukowskiej Woli. Dzięki niewielkim zabiegom melioracyjnym rzeka zachowała znaczny stopień naturalności, meandry i wyspy – na jednej z nich położona jest centralna część miejscowości Przytyk. Jej koryto ma płaskie dno, dolina o szerokości do 1,5 km ma wykształcone tarasy – zalewowy holoceni i plejstoceni nadzalewowe. W dolinie występują przede wszystkim użytki zielone, w miejscowości zameczek występuje duży kompleks stawów rybnych o powierzchni 57 ha. W okolicy stawów znajduje się również jaz piętrzący wodę wraz z elektrownią.

Największym dopływem Radomki jest Wiązownica, która ma dość głębokie koryto, delikatnie meandruje i miejscami rozwidła się. W okolicach Wygnanowa koryto jest uregulowane a dolina szeroka. W 2015 r. między Jagodnem a Słowikowem wybudowano zbiornik retencyjny Jagodno. Drugim większym dopływem Radomki jest Dobrzyca, która meandruje przez kompleks leśny Oblas. W jej dolinie występują siedliska wilgotne, zbiorowiska szuwarowo-torfowiskowe i stawy rybne o powierzchni 21 ha.

Zbiornik Domaniów położony jest na styku z gminami Przysucha i Wieniawa. Zbiornik pełni funkcje: rekreacyjną, zasilanie wodą w okresach suszy, energetyczną i rybacką. Zbiornik Jagodno powstał w 2015 r. na Wiązownicy głównie dla poprawy bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Rysunek 18 Główne zbiorniki wód podziemnych i ich strefy ochronne (źródło: opracowanie własne na podstawie danych CBDG PIG i dokumentacji hydrogeologicznych GZWP 405 i 412).



*Obszar objęty zmianą studium w obrębie geodezyjnym Podgajek Zachodni nie jest położony w zasięgu żadnego GZWP. Obszar objęty zmianą studium w obrębie geodezyjnym Wólka Domaniońska jest położony w zasięgu GZWP Nr 412 Szydłowiec – Goszczewice.*

*Obszar objęty zmianą nr 2 studium w obrębach geodezyjnych Słowików i Jabłonna jest w całości położony w zasięgu GZWP Nr 412 Szydłowiec – Goszczewice. Obszar objęty zmianą nr 2 studium w obrębie geodezyjnym Oblas jest w całości położony w zasięgu GZWP Nr 405 Niecka Radomska.*

*Część obszaru objętego zmianą nr 3 studium jest położona w zasięgu GZWP Nr 405 Niecka Radomska.*

### Warunki klimatyczne

Pod względem klimatycznym obszar gminy znajduje się (wg Gumińskiego) w radomskiej dzielnicy klimatycznej charakteryzującej się korzystnymi warunkami klimatycznymi. Indywidualność tej dzielnicy zaznacza się w rozkładzie elementów termicznych. Jest to obszar wyraźnie cieplejszy w stosunku do terenów położonych na północ i na wschód. Charakterystyka wybranych elementów klimatu przedstawia się następująco:

- średnia roczna temperatura powietrza: 7,5°
- ilość dni mroźnych w roku: < 50
- ilość dni z przymrozkami w roku: 115–117
- czas zalegania pokrywy śnieżnej: 60 dni
- okres wegetacyjny: 210 dni

zielonek i błotniaków stawowych. W samej Radomce żyje rzadki i wrażliwy na zanieczyszczenia i regulacje wód małż – skójka gruboskorupowa, zaś na łąkach w dolinie czerwończyk nieparek – gatunek motyla chroniony ściśle. Ssaki doliny reprezentowane są przez m.in. bobra i wydrę. Na terenie zbiornika i w jego najbliższym sąsiedztwie stwierdzono 87 gatunków wodno-błotnych, w tym lęgowych. Występowały tam: gęsi, płaskonos, świstun, czernica, głowienka, brzegówka, rybołów, kilka gatunków biegusów i ptaków siewkowych oraz mew i rybitw, stwierdzono też: nura, rożeńca, ohara, hełmiatkę, podgorzałkę, markaczkę, uhlę, bielaczka, szlachara, bączka, czaplę nadobną.

### **Powiązania ekologiczne**

Obszar objęty opracowaniem położony jest poza korytarzami ekologicznymi wyznaczonymi w ramach ogólnopolskich i europejskich koncepcji (ECONET-PL, Natura2000, PAN). Dolina Radomki i Dobrzyca stanowią korytarze regionalne z obszarem węzłowym w okolicy Przytyka. Doliny mniejszych cieków, w tym Wiązownicy, stanowią lokalne połączenia ekologiczne.

Ograniczeniem dla drożności korytarza jest przede wszystkim zabudowa i drogi. W okolicy Zalewu Domaniowskiego jest to głównie zabudowa letniskowa w pobliżu zbiornika, istotną barierą jest również przegroda rzeki w formie budowli piętrzących (przy zbiornikach Domaniów, Jagodno i w Przytyku). Drugim newralgicznym miejscem są okolice Przytyka, gdzie zabudowa jest zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki, dodatkowo drogi prowadzone są na groblach i nasypach.

Część terenów gminy została zakwalifikowana do Sieci wielofunkcyjnych terenów otwartych systemu przyrodniczego (greenbelt) – dolina Radomki i tereny na południe od niej. Celem koncepcji „greenbelt” jest stworzenie ciągłości przestrzennej systemu obszarów o ograniczonych warunkach zainwestowania.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Rysunek 20 Lokalizacja pomników przyrody i użytków ekologicznych oraz proponowanych dorm ochrony przyrody  
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych SWDE ).

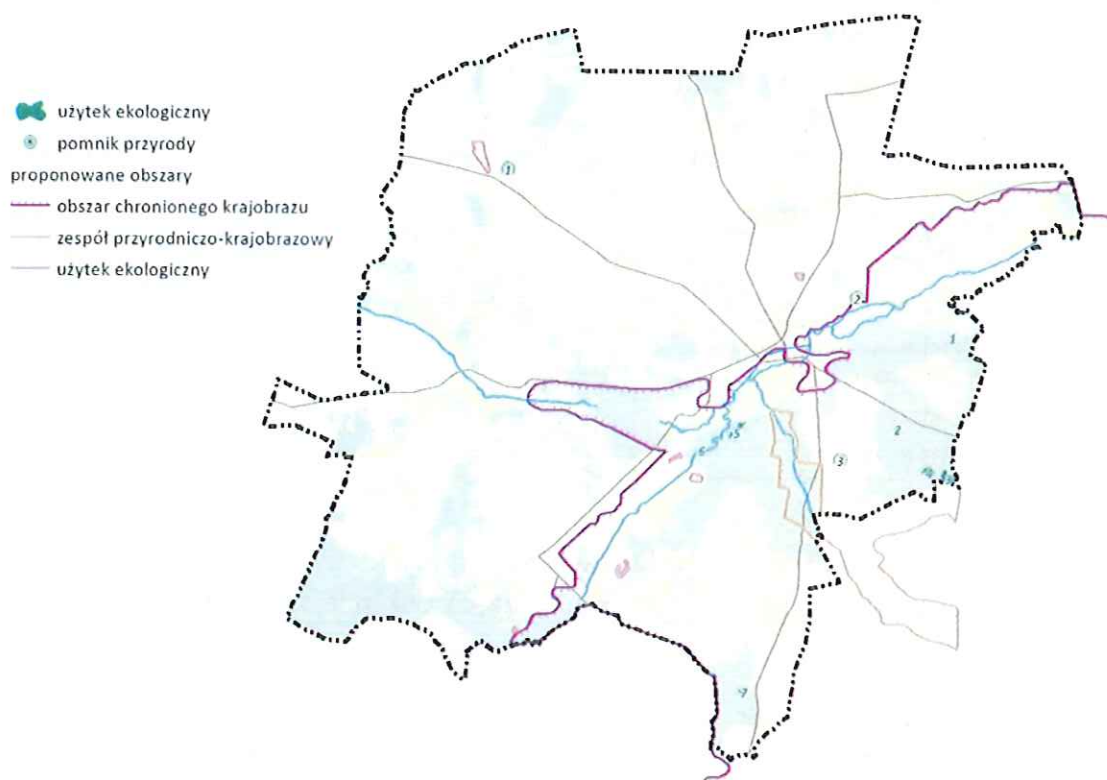


Tabela 11 Wykaz użytków ekologicznych na terenie gminy Przystyk (źródło: opracowanie własne na podstawie danych RDOŚ Warszawa, stan na grudzień 2015).

lp.	nazwa	powierzchnia	opis	lokalizacja	akt prawny
1	użytek 139	1,29 ha	bagno	Oblas, dz. ew. 480, oddział leśny 34b	Rozporządzenie Nr 72 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 lipca 2005r. w sprawie użytków ekologicznych (DUWM.2005.175.5572) Rozporządzenie Nr 35 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lipca 2007r. zmieniające rozporządzenie w sprawie użytków ekologicznych (DUWM.2007.138.3651) Obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 lipca 2009r. w sprawie ogłoszenia wykazów aktów prawa miejscowego wydanych na podstawie przepisów zmieniających ustawę o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmianami w organizacji i podziale zadań administracji publicznej w województwie (DUWM.2009.112.3235) załącznik lp. 61; 95
2	użytek 140	1,48 ha	silnie wilgotne zagłębienie terenu	Oblas, dz. ew. 489, oddział leśny 43k	
3	użytek 141	4,18 ha	bagno	Oblas, dz. ew. 490, oddział leśny 44f, g, k	
4	użytek 142	2,68 ha	bagno	Oblas, dz. ew. 491, oddział leśny 45g, h, i	
5	użytek 143	4,20 ha	nieużytkowana łąka	Oblas, dz. ew. 497, oddział leśny 49g	
6	użytek 144	0,38 ha	starorzecze rzeki Radomki zalewane wodą	Oblas, dz. ew. 504, oddział leśny 55h	
7	użytek 145	1,13 ha	silnie wilgotne zagłębienie terenu	Krzyszkwowice, dz. ew. 441, oddział leśny 63d	

### Podsumowanie

- łagodna rzeźba terenu i warunki geologiczne na ogół nie stwarzają problemów dla rozwoju osadnictwa – zdecydowanie nieodpowiednimi dla posadowienia budynków gruntami cechują się dolina Radomki, pozostałych cieków oraz pojedyncze wydmy i piaski luźne. W okolicy Przytyka w dolinie wykonano nasypy, na który znajduje się zabudowa.
- W gminie występuje jedno eksploatowane złoża surowców naturalnych i nie ma potencjału na rozwój tej gałęzi gospodarki. Prowadzona eksploatacja nie stanowi zagrożenia dla środowiska i dla mieszkańców.
- Gmina charakteryzuje się dobrą jakością gleb, warunkami klimatycznymi, ma rozwiniętą infrastrukturę. Rejon specjalizuje się w określonej produkcji rolnej i ma własny rynek zbytu.
- Wody powierzchniowe w gminie stanowią istotny potencjał – rzeki Dobrzyca i Radomka zasilają stawy rybne, na Radomce zbudowano zbiornik retencyjny – jedną z największych atrakcji regionu. W gminie na Radomce i Wiązownicy znajdują się również małe elektrownie wodne. Zagrożenie powodziowe jest obecnie w znacznej mierze regulowane, z uwagi na budowę zbiorników Domaniów i Jagodno.
- Wody podziemne głównych zbiorników wód podziemnych są silnie narażone na przenikanie zanieczyszczeń z powierzchni, ok. 2/3 gminy znajduje się w granicach stref ochronnych, nakładających liczne restrykcje w zakresie lokalizacji przedsięwzięć, gospodarki ściekami i rolnictwa. Najbardziej wrażliwe są rejonu Domaniowa, Starego Młyna, Gaczkowic i Krzyszkowic.
- Ogólne warunki klimatyczne gminy są korzystne, zarówno dla rolnictwa jak i mieszkalnictwa. Zdecydowanie negatywnymi warunkami charakteryzuje się dolina Radomki – podatna na przymrozki i mgły.
- Najcenniejszymi obszarami w gminie pod względem występowania zróżnicowanej i cennej roślinności są lasy w rejonie Oblasu i dolina Radomki.
- Najcenniejszymi obszarami w gminie pod względem występowania i zróżnicowania fauny są dolina Radomki i Dobrzyca oraz zbiornik Domaniów.
- Przez teren gminy przebiega ważny dla regionu korytarz – dolina Radomki, która w okolicach Przytyka – ujść Wiązownicy i Dobrzyca – jest również obszarem węzłowym. Korytarz jest drożny, jednak zabudowa w Przytyku i w rejonie zalewu Domaniowskiego stanowi istotne przeszkody. Ponadto drogi przecinające korytarz są miejscami potencjalnych kolizji zwierząt z samochodami. Pozostałe cieki również stanowią lokalne połączenia ekologiczne.
- Obecnie na terenie gminy nie występują wielkopowierzchniowe formy ochrony przyrody, jednak wartości ekologiczne oraz krajobrazowe południowej części gminy są przesłanką do objęcia ochroną poprzez utworzenie obszaru chronionego krajobrazu i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego – są to obszary o umiarkowanym reżimie ochronności

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

majątku zwanego pierwotnie Zameczek-Ostrów. Dworek otoczony jest zabytkowym parkiem w typie krajobrazowym z cennym pomnikiem przyrody – dębem szypułkowym. Obecnie zespół jest w dobrym stanie technicznym i użytkowany jest jako sala weselna i restauracja. Warto nadmienić, że we wsi Zameczek (dawniej Ostrów) stał też nieistniejący już dom rodziny Doroty Podlodowskiej oraz znajdował się wybudowany przez Podlodowskich zamek.

Rysunek 21 Zespół dworski w Zameczku (źródło: karta zabytku Gminnej Ewidencji Zabytków).



- Dwór w Oblasie

Zabytkowy dwór wzniesiony na początku XIX w. przez rodzinę Krasińskich i otoczony parkiem. Budynek pierwotnie wybudowany w stylu klasycystycznym, przebudowany został w okresie międzywojennym w tzw. stylu polskim. Dwór został zmodernizowany, dobudowano piętro, od południa balkon i wejście pod filarami, a od strony parku taras z przedsiönkiem. Od końca II wojny światowej do 1984 r. we dworze mieściła się filia Zbiorczej Szkoły Gminnej w Przytyku. Obecnie budynek jest nieużytkowany i znajduje się w bardzo złym stanie technicznym.

Rysunek 22 Dwór w Oblasie (źródło: karta zabytku Gminnej Ewidencji Zabytków).





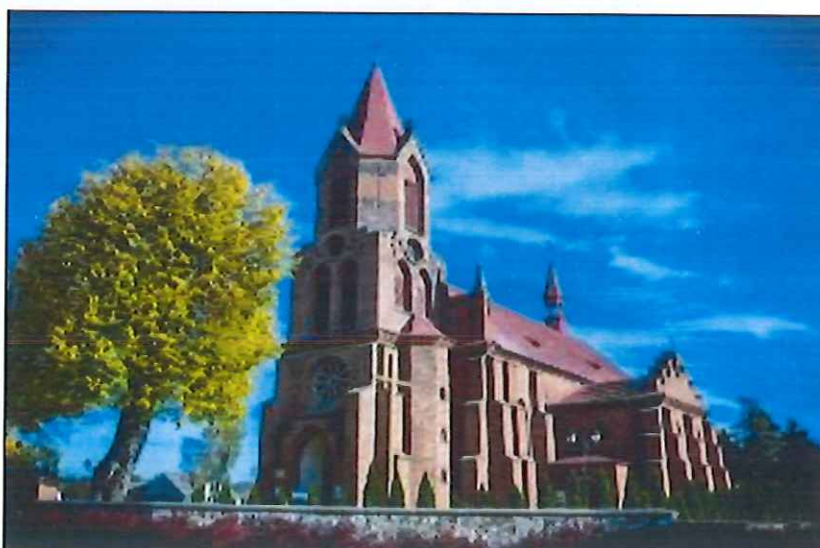
Rysunek 24 Kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego w Przytyku (źródło: zasoby własne).



- Kościół pw. św. Wawrzyńca we Wrzosie

Kościół wybudowany w 1420 r., stanowiący najstarszy obiekt w gminie. Fundatorami świątyni byli Potkańscy. Budynek w stylu gotyckim, postawiony na planie krzyża z cegły szlifowanej. W 1901 r. świątynia została odrestaurowana i rozbudowana, jednak w czasie I wojny światowej uległa znaczącymi zniszczeniom. Wojska austriackie wysadziły wieżę kościoła, która dodatkowo podczas upadku zniszczyła front kościoła, organy, częściowo dach i sklepienie (na pamiątkę tamtych wydarzeń w ściany kościoła wmurowane zostały łuski po pociskach używanych przez austriackie wojska). W latach 1917-1923, staraniem ks. Piotra Dembowskiego, kościół ponownie został odrestaurowany, a 23 czerwca 1923 roku konsekrowany przez ks. bp Pawła Kubickiego. Na uwagę zasługuje również cenny zabytkowy wystrój kościoła.

Rysunek 25 Kościół pw. św. Wawrzyńca we Wrzosie (źródło: zasoby Urzędu Gminy Przytyk).



ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Tabela 13 Obiekty wpisane do rejestru zabytków (źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa).

L.P.	MIEJSCOWOŚĆ	ZABYTEK	WPIS DO REJESTRU
1	Oblas	Dwór 1 połowa XIX wieku	544/A z 7. 06.1970 r. 135/A z 12.02.1982 r.
2	Oblas	Spichlerz	544/A z 7. 06.1970 r. 135/A z 12.02.1982 r.
3	Oblas	Park dworski 1 połowa XIX wieku	A-1258 973/DR/14 z 21.08.2014 r.
4	Przytyk/Oblas	Cmentarz żydowski XVII w.	404/A z 03.04.1989 r.
5	Przytyk	Kościół parafialny, 1930-1936	370/A z 05.01.1988 r.
6	Przytyk	cmentarz rzym.-kat. (stara część z XIX w. zlokalizowana na działce nr ew. 128) przy ul. Mickiewicza ; obejmuje: układ przestrzenno- komunikacyjny, nagrobki i płyty nagrobne sprzed 1950 r.	Nr 1060/2014 z dnia 16.09.2014 r.
7	Wrzeszczów	Kościół parafialny p.w. św. Marii Magdaleny, 1 poł. XVIII w.	290/A/56 z 18.10.1956,391 z 21.06.1967 r. oraz 186/A z 15.10.1982 r.
8	Wrzeszczów	Zespół dworski: dwór(XVIII w.) i park(XIX w.)	363/A z 29.03.1990 r.
9	Wrzos	Kościół parafialny p.w. św. Wawrzyńca, XV w., 1901 r.	292/A/56 z 18.10.1956,386 z 21.06.1967 oraz 187/A z 15.10.1982 r.
10	Wrzos	cmentarz rzym.-kat. z poł. XIX w. (stara część, zlokalizowana na działce ew. nr 153/1 ograniczoną murem ogrodzenia od: zachodu, południa i północy a od wschodu aleją główną, obejmuje układ przestrzenno-komunikacyjny, nagrobki i płyty nagrobne sprzed 1950 r.)	MWKZ w Warszawie Nr 1416/2014 z dnia 10.12.2014 r., nr rej. A-1278
11	Zameczek	Zespół dworski: dwór i park XIX w.	787 z 16.09.1972 oraz 206/A z 14.04.1983 r.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

			370/A z 05.01.1988 r.
11	Przytyk	Cmentarz parafialny, 1 poł. XIX w.	ul. Mickiewicza
13	Przytyk	Figura Matki Boskiej, 1887 r.,	Przy kościele parafialnym
14	Przytyk	Krzyż na cokole, 1865 r.	przy kościele parafialnym wpisany do rejestru zabytków nr rej. 113/B/95
15	Przytyk	Dom murowany, lata 30-te XX wieku	Ul. Warszawska 1
16	Przytyk	Dom murowany, lata 30-te XX wieku	Ul. Kościelna 8
17	Przytyk	Dom drewniany, lata 30-te XX wieku	Ul. Zachęta 23
18	Przytyk	Dom murowany, lata 30-te XX wieku	Ul. Zachęta 14 i 16
19	Przytyk	Dom murowany, 1938 – 1944 rok	Ul. Warszawska 8
20	Przytyk	Dom drewniany, lata 30-te XX wieku	Ul. Rynek 4
21	Wrzeszczów	Dwór, 1714 r., 1914 r.	Wpisany do rejestru zabytków nr rej. 363/A z 29.03.1990 r.
22	Wrzeszczów	Park dworski, XIX w.	Wpisany do rejestru zabytków nr rej. 363/A z 29.03.1990 r.
23	Wrzeszczów	Kościół parafialny, 1707-1716 r.,	Wpisany do rejestru zabytków nr rej. 290/A/56 z 18.10.1956,391 z 21.06.1967 r. oraz 186/A z 15.10.1982 r.
24	Wrzeszczów	Dzwonnica przy kościele, XVIII-XIX w.	
25	Wrzeszczów	Plebania, lata 50-XX w.	
26	Wrzeszczów	Krzyż przy kościele, 1854r.,	
27	Wrzeszczów	Ogrodzenie kościoła, pocz. XX w.,	
28	Wrzeszczów	Kaplica cmentarna, 1828 r.,	
29	Wrzeszczów	Cmentarz parafialny, XIX w.	
30	Wrzos	Kościół parafialny 1420, r., 1905	Wpisany do rejestru zabytków nr rej. 292/A/56 z 18.10.1956,386 z 21.06.1967 oraz 187/A z 15.10.1982 r.
31	Wrzos	Brama kościelna, pocz. XX w.	
32	Wrzos	Kaplica cmentarna,	Na cmentarzu parafialnym
33	Wrzos	Cmentarz parafialny, XIX w.	Wpisany do rejestru zabytków nr rej. MWKZ w Warszawie Nr 1416/2014 z dnia 10.12.2014 r., nr rej. A-1278
34	Wrzos	Młyn wodno-elektryczny, 1917 r.	
35	Wrzos	Dom drewniany, 1914 r.,	Wrzos 1
36	Wrzos	Dom drewniany, 1943	Wrzos 32
37	Zameczek	Dwór murowany, poł. XX w.,	Wpisany do rejestru zabytków nr rej.787 z 16.09.1972 oraz 206/A z 14.04.1983 r.
38	Zameczek		Wpisany do rejestru zabytków nr rej.787 z 16.09.1972 oraz 206/A z 14.04.1983 r.

Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków nie jest zbiorem zamkniętym, a nowe obiekty uznane za cenne dla historii gminy mogą po akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków być do niej włączone.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Tabela 15 Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków (dane na podstawie Gminnego Programu Opieki nad zabytkami na lata 2013-2016 Gminy Przytyk oraz informacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).

Lp.	Miejscowość	Numer stanowiska w obrębie miejscowości	Obszar AZP i numer stanowiska archeologicznego w obrębie obszaru	Funkcja
1.	Borki	1	AZP 72-66/8	śląd osadnictwa
				osada
				śląd osadnictwa
2.	Borki	2	AZP 72-66/9	osada
				osada wiejska
3.	Borki	3	AZP 72-66/10	obozowisko
				osada jednodworcza
4.	Borki	4	AZP 72-66/11	obozowisko
				osada jednodworcza
5.	Borki	5	AZP 72-66/12	znalezisko luźne
				osada
6.	Borki	6	AZP 72-66/13	śląd osadnictwa
7.	Borki	7	AZP 72-66/16	śląd osadnictwa
8.	Borki	8	AZP 72-66/17	znalezisko luźne
9.	Borki	9	AZP 72-66/18	znalezisko luźne
10.	Borowiec	1	AZP 73-66/6	śląd osadnictwa
				osada
				osada jednodworcza
11.	Borowiec	2	AZP 73-66/30	śląd osadnictwa
12.	Czarna Niwa	1	AZP 73-65/59	śląd osadnictwa
13.	Dębowica	1	AZP 73-65/60	śląd osadnictwa
14.	Domaniów	3	AZP 73-65/27	obozowisko
15.	Domaniów	4	AZP 73-65/29	osada
16.	Domaniów	6	AZP 73-65/33	osada wiejska
17.	Domaniów	7	AZP 73-65/35	osada wiejska
18.	Domaniów	8	AZP 73-65/36	osada wiejska
19.	Domaniów	9	AZP 73-65/37	osada wiejska
20.	Domaniów	10	AZP 73-65/31	osada
21.	Domaniów	11	AZP 73-65/32	osada wiejska
22.	Domaniów	13	AZP 73-64/32	śląd osadnictwa
				śląd osadnictwa
23.	Domaniów	14	AZP 73-65/42	osada
				osada
24.	Domaniów	15	AZP 73-65/40	śląd osadnictwa
25.	Domaniów	16	AZP 73-65/41	osada
26.	Domaniów	18	AZP 73-65/26	osada
27.	Domaniów	19	AZP 73-65/30	obozowisko
28.	Domaniów-Jatki	1	AZP 73-65/39	obozowisko
				osada wiejska
29.	Domaniów-	17	AZP 73-65/38	osada wiejska

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

61.	Podgajek Wschodni	2	AZP 73-65/5	obozowisko
				osada
62.	Podgajek Wschodni	3	AZP 73-65/6	osada jednodworcza
63.	Podgajek Wschodni	4	AZP 73-65/7	śląd osadnictwa
				osada
				osada wiejska
64.	Potkana	1	AZP 73-64/31	„Fortalicjum”
65.	Potkana	2	AZP 73-64/30	osada
				osada wiejska
66.	Potkana	3	AZP 73-65/23	obozowisko
				osada
67.	Potkana	4	AZP 73-65/24	śląd osadnictwa
				śląd osadnictwa
68.	Potkana	5	AZP 73-64/29	obozowisko
				osada wiejska
69.	Potkana-Feliksów	1	AZP 73-65/25	osada jednodworcza
70.	Przytyk	1	AZP 73-65/12	osada wiejska
71.	Przytyk-Piaski	1	AZP 73-65/1	śląd osadnictwa
				osada wiejska
72.	Przytyk-Piaski	2	AZP 73-65/2	osada wiejska
73.	Przytyk-Piaski	3	AZP 73-65/8	śląd osadnictwa
				osada
				osada wiejska
74.	Przytyk-Piaski	4	AZP 73-65/9	śląd osadnictwa
				osada wiejska
75.	Przytyk-Piaski	5	AZP 73-65/10	śląd osadnictwa
				osada jednodworcza
76.	Przytyk-Piaski	6	AZP 73-65/11	obozowisko
77.	Przytyk-Podgajek Zachodni	1	AZP 73-65/13	osada wiejska
78.	Przytyk-Podgajek Zachodni	2	AZP 73-65/14	Obozowisko
				osada wiejska
79.	Słowików	1	AZP 73-65/15	osada wiejska
80.	Słowików	2	AZP 73-65/16	śląd osadnictwa
				osada
81.	Słowików	3	AZP 73-65/17	śląd osadnictwa
82.	Słowików	4	AZP 73-65/18	śląd osadnictwa
83.	Słowików	5	AZP 73-65/19	śląd osadnictwa
84.	Stary Młyn	3	AZP 73-65/50	cmentarzysko popielnicowe
				śląd osadnictwa
85.	Stary Młyn	1	AZP 73-66/34	osada
				osada wiejska
86.	Studzienice	1	AZP 72-65/11	osada wiejska
87.	Studzienice	2	AZP 72-65/12	osada wiejska
				osada
88.	Studzienice	3	AZP 72-65/14	osada
				osada wiejska

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

				ślad osadnictwa
112.	Wygnanów	6	AZP 72-64/9	osada
113.	Wygnanów	7	AZP 72-64/11	osada
114.	Wygnanów	8	72-64/12	osada ślad osadnictwa
115.	Wygnanów	9	72-64/13	ślad osadnictwa osada ślad osadnictwa
116.	Wygnanów	10	72-64/16	osada
117.	Wygnanów	11	72-64/17	ślad osadnictwa ślad osadnictwa osada ślad osadnictwa ślad osadnictwa
118.	Wygnanów	12	72-64/19	ślad osadnictwa ślad osadnictwa ślad osadnictwa
119.	Wygnanów	13	72-64/20	osada osada
120.	Wygnanów	14	72-64/21	ślad osadnictwa osada ślad osadnictwa ślad osadnictwa
121.	Wygnanów	15	72-64/22	ślad osadnictwa ślad osadnictwa ślad osadnictwa
122.	Wygnanów	16	72-64/23	ślad osadnictwa
123.	Zameczek	1	72-65/1	dwór
124.	Zameczek	2	72-65/2	osada otwarta
125.	Zameczek	3	72-65/3	osada osada osada osada
126.	Zameczek	4	72-65/4	osada
127.	Zameczek	5	72-65/5	osada
128.	Zameczek	6	72-66/2	osada osada jednodworcza
129.	Zameczek	7	72-66/3	osada
130.	Zameczek	8	72-66/4	ślad osadnictwa osada
131.	Zameczek	9	73-65/3	ślad osadnictwa osada osada wiejska
132.	Zameczek	10	73-65/4	osada ślad osadnictwa
133.	Żerdź	1	72-65/15	osada wiejska

## **IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI**

### **IX.1. Stan istniejący**

Podstawowy układ drogowy gminy Przytyk stanowią drogi:

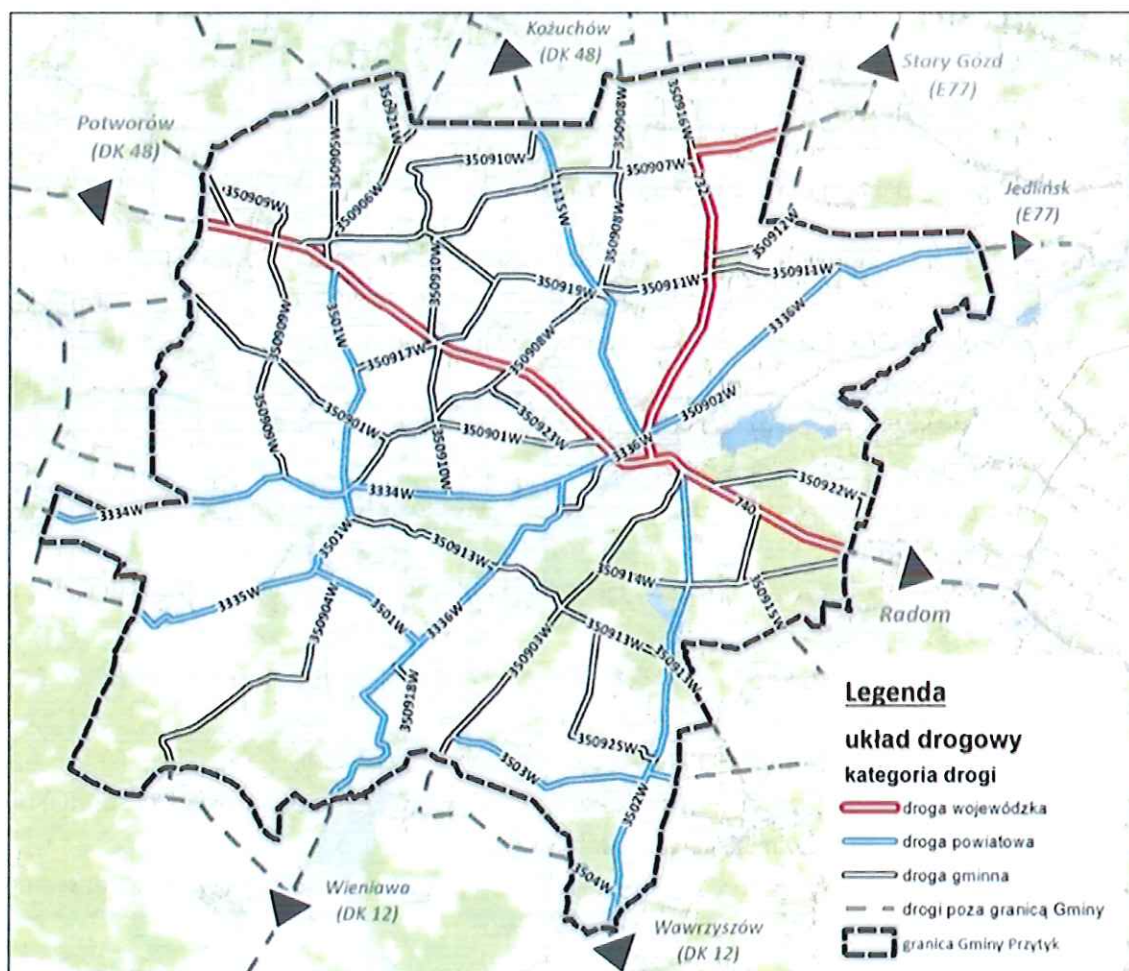
- Wojewódzkie:
  - Nr 740 relacji Radom-Przytyk-Potworów,
  - Nr 732 Stary Gózd-Stara Błotnica-Kaszów-Przytyk;
- powiatowe:
  - Nr 1115W Przytyk-Kożuchów – do drogi Nr 729,
  - Nr 3334W Wir-Goszczewice-Przytyk,
  - Nr 3335W Wir-Ostrołęka-Potkanna,
  - Nr 3336W Wieniawa-Przytyk-Jedlińsk,
  - Nr 3501W Wrzeszczów-Wrzos-Domaniów,
  - Nr 3502W Przytyk-Wawrzyszów,
  - Nr 3503W Młódnice-Jarosławice-Cerekiew-Radom,
  - Nr 3504W Konary-Żmijków;
- gminne:
  - Nr 350901W Grabowa gr. gm. Kol. Wygnanów-Jabłonna-Przytyk,
  - Nr 350902W Podgajek-Zameczek,
  - Nr 350903W Przytyk-Młódnice,
  - Nr 350904W Potkanna-Posada gr. gm. Plec,
  - Nr 350905W Wrzeszczów-gr. gm. Czarnocin,
  - Nr 350906W Wrzeszczów-Witoldów,
  - Nr 350908W Sewerynów-Kaszewska Wola,
  - Nr 350908W Wrzos-Studzienice-Sewerynów gr. gm. Kadłubka Wola,
  - Nr 350909W Wrzos-Wygnanów-Wola Wrzeszczowska,
  - Nr 350910W od dr. 34361 Jabłonna-Glinice do dr. 34203,
  - Nr 350911W Studzienice-Suków-Sukowska Wola,
  - Nr 350912W Suków-granica gm. Kaszów,
  - Nr 350913W Wrzos-Stary Młyn-granica gm. Kol. Jaszowice,
  - Nr 350914W Stary Młyn-Oblas-Stefanów-granica gminy /Gulinek /,
  - Nr 350915W Obla- granica gm. /Kol. Jaszowice /,
  - Nr 350916W Kaszewska Wola-granica gm. /Kadłubska Wola/,
  - Nr 350917W od drogi nr 350919W Studzienice-Dęba do dr. nr 3501W,
  - Nr 350918W Domaniów-Wólka Domaniowska,
  - Nr 350919W Studzienice-Glinice-Wrzeszczów,
  - Nr 350920W Glinice-granica gm. Maksymilianów,
  - Nr 350921W droga przez wieś Witoldów,
  - Nr 350922W droga przez wieś Stefanów,
  - Nr 35923W droga przez wieś Żerdź,
  - Nr 350924W Wola Wrzeszczowska granica gm. /Czarnocin/,

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

		gminy /Gulinek /		
25.	350915W	Oblas granica gm. /Kol. Jaszowice /	lokalna	gminna
26.	350916W	Kaszewska Wola- granica gm. /Kadłubska Wola/	lokalna	gminna
27.	350917W	od drogi nr 350919W Studzienice- Dęba do dr. nr 3501W	lokalna	gminna
28.	350918W	Domaniów-Wólka Domaniowska	lokalna	gminna
29.	350919W	Studzienice-Glinice-Wrzeszczów	lokalna	gminna
30.	350920W	Glinice granica gm. Maksymilianów	lokalna	gminna
31.	350921W	droga przez wieś Witoldów	lokalna	gminna
32.	350922W	droga przez wieś Stefanów	lokalna	gminna
33.	350923W	droga przez wieś Żerdź	lokalna	gminna
34.	350924W	Wola Wrzeszczowska granica gm. /Czarnocin/	lokalna	gminna
35.	350925W	dr. gminna 350913W Gaczkowice- Krzyszkowice droga powiatowa nr 3502	lokalna	gminna

Rysunek 30 przedstawia układ drogowy gminy w podziale na kategorie dróg, natomiast rysunek 31 układ drogowy gminy w podziale na klasy dróg.

Rysunek 30 Układ drogowy gminy w podziałem na kategorie dróg (źródło: opracowanie własne).





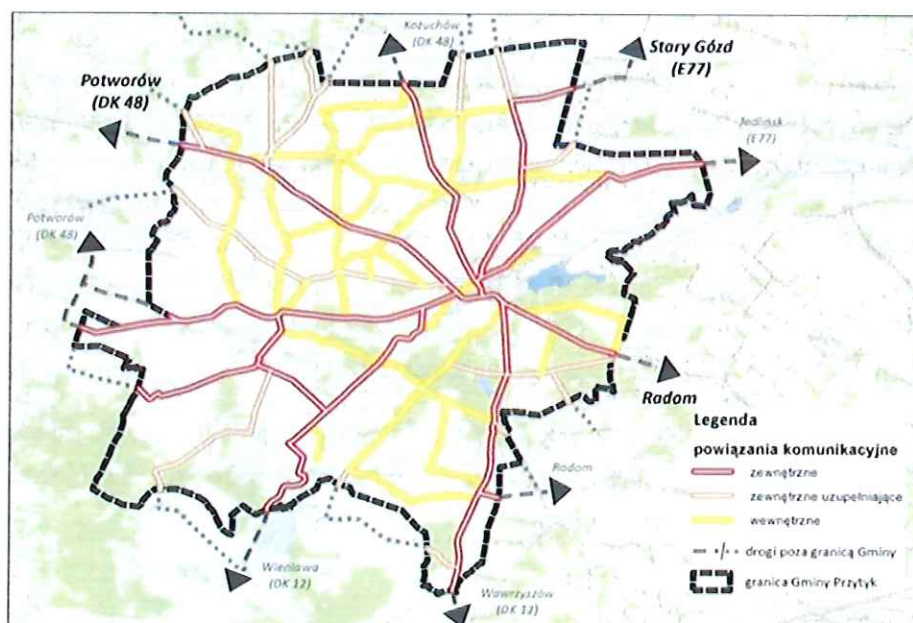
ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Ponadto, część połączeń drogowych stanowi powiązania zewnętrzne uzupełniające, tj. lokalnie łączące Gminę Przytyk z miejscowościami gmin sąsiednich. Należy zaznaczyć jednak, że znaczną część z tych połączeń stanowią nieurządzone drogi gruntowe, często leśne, w niskim stopniu umożliwiające dogodną komunikację z terenami zewnętrznymi. Powiązania te obejmują:

- drogę gminną nr 350916W, prowadzącą od Kaszewskiej Woli do Kadłubowskiej Woli, Rogolina i Radzanowa,
- drogę gminną nr 350908W, prowadzącą od Sewerynowa do Kadłubowskiej Woli, Rogolina i Radzanowa,
- drogę gminną nr 350912W, prowadzącą od Sukowa do Kaszewa,
- drogę gminną nr 350914, prowadzącą od wsi Oblas do Zakrzewskiej Woli i Zakrzewa,
- drogę gminną nr 350915, prowadzącą od wsi Oblas do Kolonii Jaszowice i Jaszowic,
- drogę gminną nr 350913, prowadzącą Jarosławic,
- drogę gminną nr 350903W, prowadzącą z wsi Młódnice do wsi Konary,
- drogę gminną nr 350904W, prowadzącą z wsi Potkana i Posada do miejscowości Piec,
- drogę gminną nr 350901W, prowadzącą z wsi Wygnanów i Pomorze do miejscowości Grabowa,
- drogę gminną nr 350924W, prowadzącą z wsi Wola Wrzeszczowska do Grabowskiej Woli,
- drogę gminną nr 350905W, prowadzącą z Wrzeszczowa do Czarnocina,
- drogę gminną nr 350906W, prowadzącą z Wrzeszczowa do miejscowości Młodynie Dolne,
- drogę gminną nr 350921W, prowadzącą z Witoldowa do miejscowości Śliwiny.

Pozostałe drogi publiczne stanowią powiązania wewnętrzne układu komunikacyjnego gminy Przytyk.

Rysunek 32 Powiązania komunikacyjne zewnętrzne i wewnętrzne gminy (źródło: opracowanie własne).



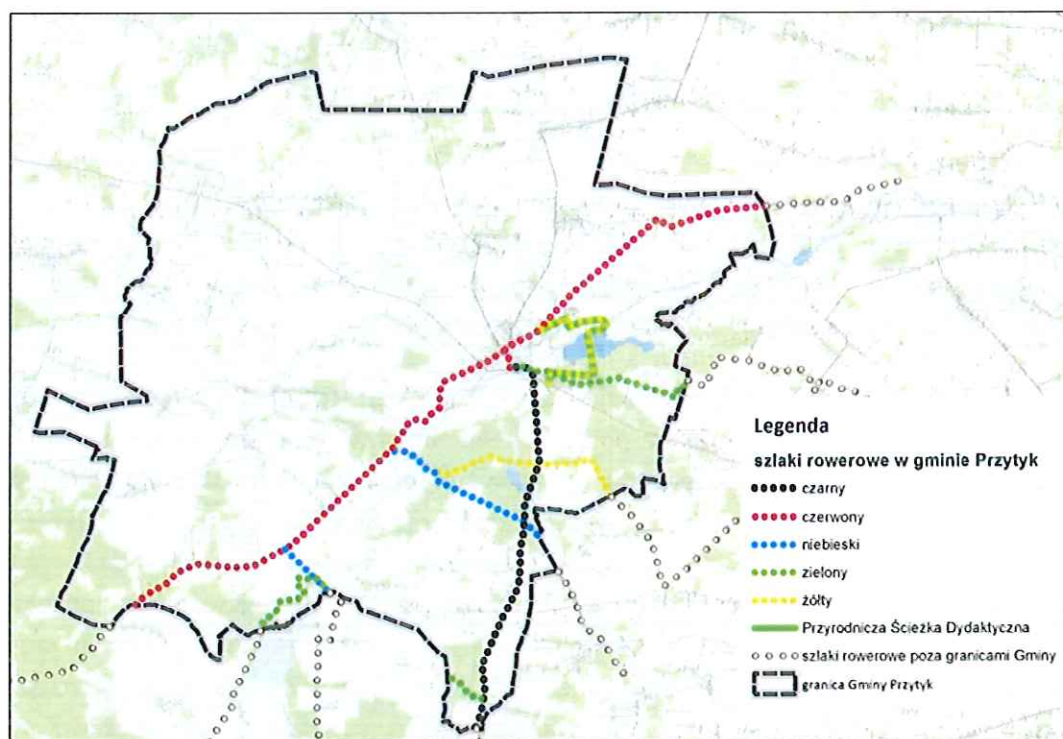
### Kolej

Gmina Przytyk nie posiada bezpośredniego dostępu do kolei, a większość połączeń komunikacyjnych realizowanych jest w ramach indywidualnego transportu samochodowego.

### Ścieżki i trasy rowerowe

Jednym z elementów systemu komunikacji są ścieżki rowerowe. Na obszarze Gminy zlokalizowany jest jedynie bardzo niewielki odcinek urządzonej ścieżki rowerowej, zlokalizowany w miejscowości Przytyk (wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 740). Równocześnie Gmina Przytyk należy do Związku Gmin Radomka oraz Stowarzyszenia Razem Dla Radomki, który to zakłada wykorzystanie potencjału turystycznego tego regionu, również w oparciu o turystyczne szlaki rowerowe. Zgodnie ze Strategią Rozwoju Produktu Turystycznego Obszaru Lokalnej Grupy Działania „Razem dla Radomki” na terenie gminy wyznaczono sieć szlaków rowerowych powiązanych z pozostałymi gminami regionu. Ich przebieg na obszarze gminy Przytyk prezentuje rysunek nr 33.

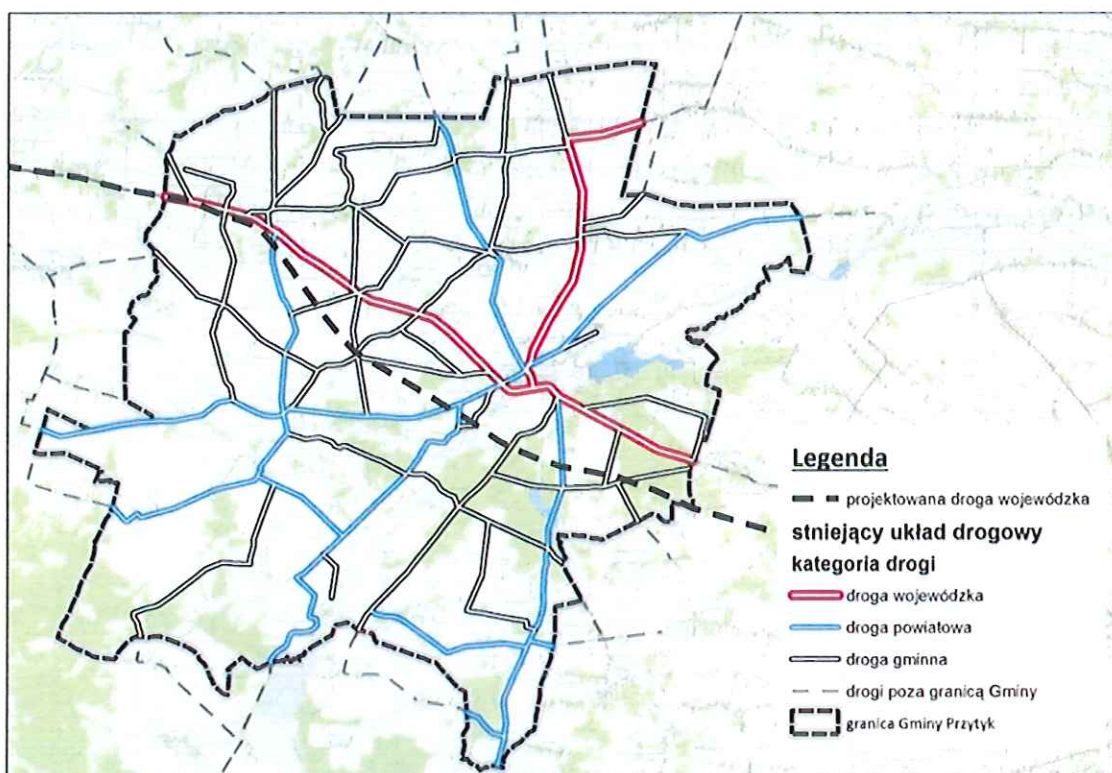
Rysunek 33 Turystyczne szlaki rowerowe na obszarze gminy Przytyk (źródło: opracowanie własne).



Przedstawione na schemacie nr 33 szlaki rowerowe mają swoją kontynuację poza granicą gminy Przytyk. W całości sieć tych szlaków obejmuje:

- Szlak czerwony – Bartodzieje - Uroczysko Grabina – łączna dł. 59,8 km. Bartodzieje PKP - Lisów - Piaseczno - Jedlińsk - Jedlanka - Mokrosęk - Ludwików - Gutów - Jankowice - Sukowska Wola - Przytyk - Słowików - Domaniów - Duży Las - Plec - Osiny - Komorów - Zagórze - Romualdów - Krajów - Kolonia Janików - Przysucha PKP - Skrzywno - Pomyków - Lipno - Kozłowiec - Uroczysko Grabina

Rysunek 34 Orientacyjny przebieg wskazanej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego drogi wojewódzkiej nr 740 (źródło: opracowanie własne).



Na obszarze Gminy Przytyk wskazane jest zwiększenie liczby ogólnodostępnych miejsc parkingowych, stanowiących obsługę obiektów użyteczności publicznej, usług komercyjnych i cmentarzy. Potrzeba taka istnieje zwłaszcza w obszarze miejscowości Przytyk.

## X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### X.1. Zaopatrzenie w wodę

Wody podziemne są głównym źródłem zaopatrzenia w wodę ludności, rolnictwa i leśnictwa. Wg danych GUS, w roku 2014 zużyto 286,8 tys. m<sup>3</sup> wody. Mieszkańcy gminy Przytyk zaopatrywani są w wodę pochodzącą z trzech gminnych ujęć wody podziemnej zlokalizowanych w miejscowościach Glinice, Wólka Domaniowska oraz Podgajek Wschodni. Oprócz komunalnych ujęć występuje także 9 ujęć pobierających wodę na cele przemysłowe. Własne ujęcia posiadają m.in.: Zakład Garbarski Garbopol, MLEKSAM Sp. z o.o., Przetwórstwo Mięsne TED.

Z sieci wodociągowej korzysta 6468 osób, tj. 88% mieszkańców gminy Przytyk. Łączna długość czynnej wodociągowej sieci rozdzielczej wynosi 132,6 km, natomiast do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania prowadzą 1903 przyłącza. Poza zasięgiem sieci wodociągowej znajdują się mieszkańcy miejscowości: Goszczewice, Duży Las, Jadwinów, Mścichów,

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Tabela 18 Wykaz oczyszczalni ścieków w gminie i ich charakterystyka (źródło: Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie).

Nazwa Zarządzającego	Rodzaj	Miejscowość	Odbiornik	Rlm	Projektowana Maksymalna Przepustowość [M <sup>3</sup> /D]	Projektowana Średnia Przepustowość [M <sup>3</sup> /D]	Ilość Ścieków 2014 [M <sup>3</sup> /D]
Zakład Gospodarki Komunalnej w Przytyku Sp. z o.o.	gminna	Wólka Domaniowska	Radomka/Wisła	1880	365,00	300,00	255,00
Zakład Gospodarki Komunalnej w Przytyku Sp. z o.o.	gminna	Kolonia Zameczek	Radomka/Wisła	2450	300,00	250,00	122,00

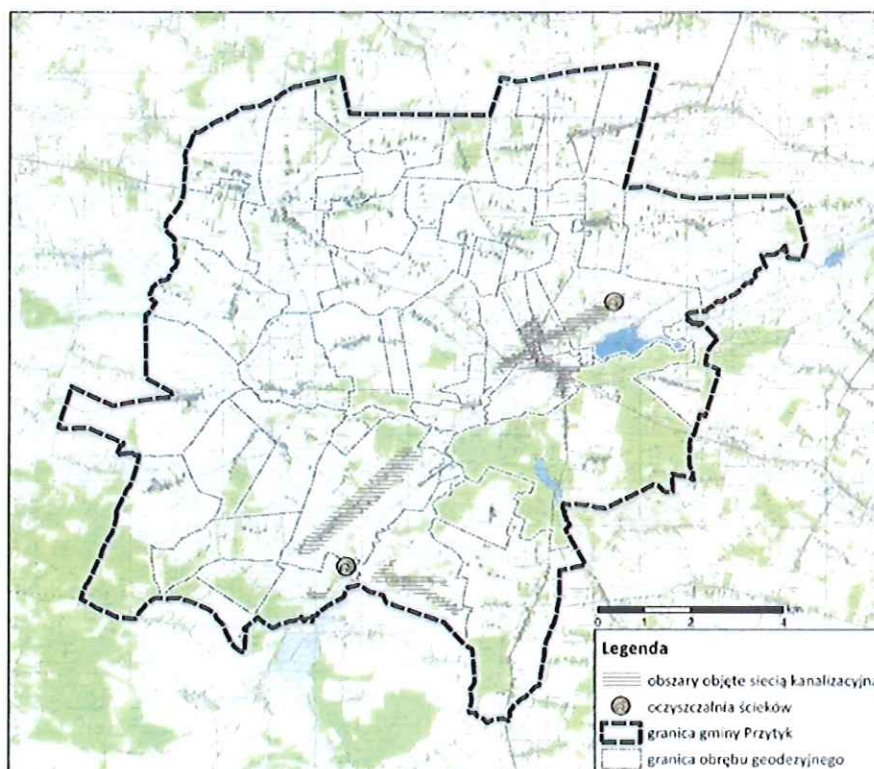
Na powyższych oczyszczalniach występują rezerwy w przepustowości. W Kolonii Zameczek rezerwa wynosi ok. 50%. Natomiast w Wólce Domaniowskiej – 15 %.

Łączna długość sieci kanalizacyjnej wynosi 45,6 km. Do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania prowadzi 678 przyłączy. Z roku na rok liczba ta wzrasta, co świadczy o rozbudowie sieci kanalizacyjnej oraz chęci przyłączania się do niej mieszkańców.

Mieszkańcy, którzy nie są objęci siecią kanalizacyjną gromadzą ścieki w zbiornikach bezodpływowych, skąd ścieki dostarczane są wozami asenizacyjnymi do stacji zlewnych. W 2014 r. liczba zbiorników bezodpływowych w gminie Przytyk wynosi 820 szt. Natomiast przydomowe oczyszczalnie nie są rozwiązaniem powszechnie stosowanym, w gminie funkcjonują zaledwie 4 szt.

W 2014 r. do sieci kanalizacyjnej odprowadzono ogółem 58 tys. m<sup>3</sup>. Natomiast ilość ścieków oczyszczonych łącznie z wodami infiltracyjnymi i ściekami dowożonymi to 137 tys. m<sup>3</sup>.

Rysunek 36 Sieć kanalizacyjna w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne).



W gminie Przytyk funkcjonują dwie elektrownie wodne zlokalizowane:

- na zbiorniku wodnym Domaniów, o mocy 220 kW,
- na rzece Radomce, miejscowość Zameczek, o mocy 13 kW i 100 kW.

Ze względu na swój rolniczy charakter w gminie występują uwarunkowania do powstawania biogazowni oraz instalacji wykorzystujących biomasę. Związane jest to ze znaczną powierzchnią zajmowanych gruntów ornych, a także hodowlą zwierząt.

Średnie nasłonecznienie w gminie Przytyk wynosi 1600 godz./rok. Według rejonizacji Polski pod względem możliwości wykorzystania energii słonecznej omawiany obszar położony jest w rejonie III dla którego potencjalna energia użytkowa wynosi rocznie 985 kWh/m<sup>2</sup>, z czego na półrocze letnie (IV-IX) przypada 785 kWh/m<sup>2</sup>.

Zarówno gmina Przytyk jak i niemalże całe województwo mazowieckie mają możliwość rozwoju energetyki wiatrowej. Prędkość wiatru osiąga ok. 4-5 m/s. Jest to wielkość wystarczająca do budowy farm wiatrowych. Jednak, aby stwierdzić przydatność danego obszaru pod lokalizację tego typu instalacji należy przeprowadzić szczegółowe badania oraz przeanalizować szereg czynników, między innymi pokrycie terenu.

### **X.7. Gospodarka odpadami**

Gmina Przytyk zgodnie z *Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2023* zaliczana jest do radomskiego regionu gospodarowania odpadami. W granicach gminy nie funkcjonują instalacje do przetwarzania odpadów. Regionalne Instalacje Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK) to:

- instalacje do termicznego lub mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych – MBP: Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych „RADKOM” Sp. z o.o. w Radomiu,
- instalacje do przetwarzania odpadów zielonych i bioodpadów – kompostownie: Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych „RADKOM” Sp. z o.o. w Radomiu,
- składowiska odpadów powstających w procesie MBP i pozostałości z sortowania – składowiska:
  - PPUH „Radkom” Sp. z o.o. w Radomiu – składowisko odpadów,
  - Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Warce – składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne.

Ogółem w 2014 roku w gminie Przytyk zebrano 295,52 t zmieszanych odpadów. Znaczącą większość (85,8%) stanowiły odpady z gospodarstw domowych. Obserwuje się znaczny wzrost ilości zebranych odpadów, co ma związek ze zmianami regulacji prawnych w zakresie gospodarowania odpadami.

Ponadto na terenie gminy Przytyk znajduje się Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK).

W gminie Przytyk występują obiekty budowlane, w których wykorzystywane są wyroby azbestowo-cementowe. Należą do nich przede wszystkim płyty azbestowo-cementowe stanowiące

również scentralizowany system ciepłowniczy. W większości budynków indywidualnych użytkowane są kotły węglowe, dla których paliwem jest węgiel (90%), najbardziej szkodliwy. Na wielkość emisji ma również wpływ stan techniczny urządzeń. W kotłowni wyposażone są jedynie niektóre obiekty gminne i kilka obiektów usługowo-produkcyjnych.

### **Gospodarka ściekowa**

Głównym źródłem zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych jest nieuregulowana gospodarka ściekowa. Gmina Przytyk ma niewystarczający stopień skanalizowania (około 40%). Aktualnie długość sieci kanalizacyjnej w gminie, wynosi 45,6 km. Gmina ma dwie oczyszczalnie ścieków:

- w Wólce Domaniowskiej obsługującą Wólka Domaniowska, Domaniów i Młódnicę,
- w kolonii Zameczek obsługującą Przytyk, Podgajek, Piaski, i Zameczek.

Pozostali mieszkańcy korzystają ze zbiorników zamkniętych, tzw. szamb, lub odprowadzają bezpośrednio ścieki do przydrożnych rowów i cieków. Nieszczelność szamb oraz bezpośrednie odprowadzanie ścieków do odbiorników stanowią znaczące zagrożenie dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych. Sytuacja jest szczególnie groźna w granicach stref krótkiego przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych – w południowej, wschodniej i zachodniej części gminy.

## **XI.2. Główne ograniczenia dla inwestycji wynikające z występowania obszarów i obiektów chronionych**

### **GZWP**

W dokumentacji hydrogeologicznej dla GZWP 405 i GZWP 412 określano projektowane strefy ochronne o wysokim i średnim reżimie – A i B. Strefa A obejmuje południową część gminy, a B – wschodnią i zachodnią. Ograniczenia dotyczą przede wszystkim ograniczenia dla lokalizacji obiektów potencjalnie uciążliwych dla wód i nakazu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Szczegółowy opis w rozdziale 3.4 Hydrologia i hydrogeologia.

### **Złóża kopalin**

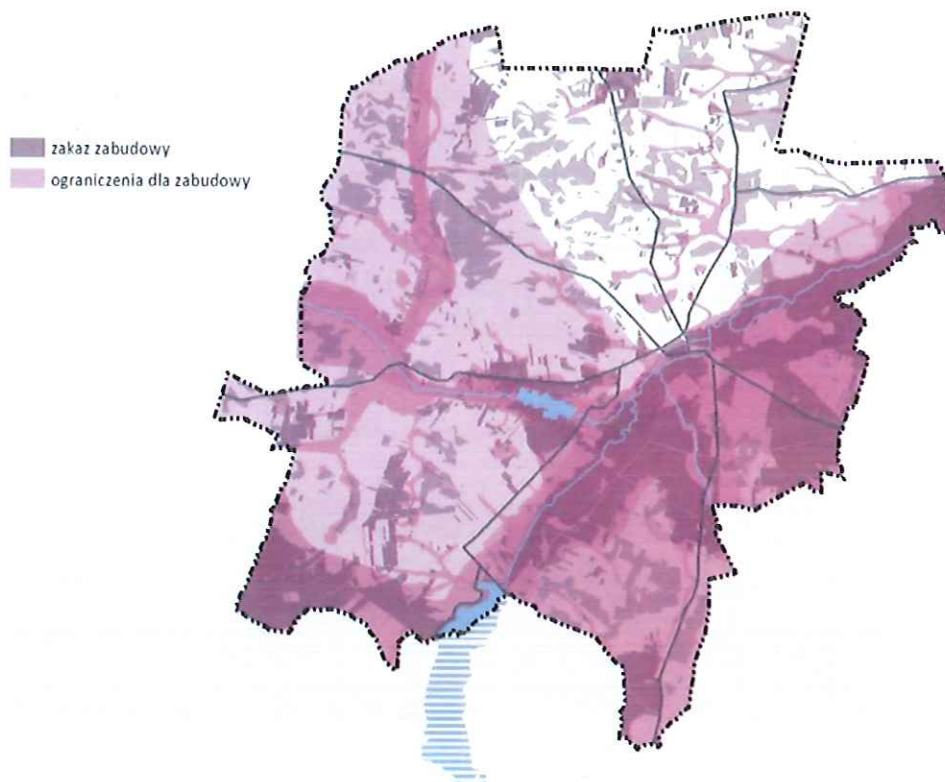
Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymagane jest uwzględnienie obszarów występowania złóż oraz obecnych i przyszłych potrzeb ich eksploatacji. Zgodnie z przepisami prawa złoża kopalin podlegają ochronie, a eksploatację złóż prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku. Na terenie gminy występuje jedno niewielkie złożo piasku, jest ono obecnie eksploatowane.

### **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią**

W dolinie Radomki wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, są to obszary objęte generalnym zakazem zabudowy.

*Część obszaru objętego zmianą nr 3 studium jest położona w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Aktualnie obowiązujący (na czas sporządzania zmiany nr 3 studium) w granicach zmiany nr 3 studium zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią został przedstawiony na rysunku „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przytyk” oraz*

Rysunek 37 Wizualizacja obszarów o ograniczonych możliwościach zabudowy (źródło: opracowanie własne).



Powyższa wizualizacja pokazuje, że najczęściej ograniczeń dla zabudowy występuje w dolinie Radomki. Nakładają się na to ograniczenia związane z:

- zagrożeniem powodziowym,
- niekorzystnymi warunkami dla budownictwa – płytko zalegające wody gruntowe, niespoiste grunty, niekorzystny klimat lokalny,
- ochroną przyrody – korytarz ekologiczny, proponowane formy ochrony przyrody,
- wymogiem ochrony wód podziemnych.

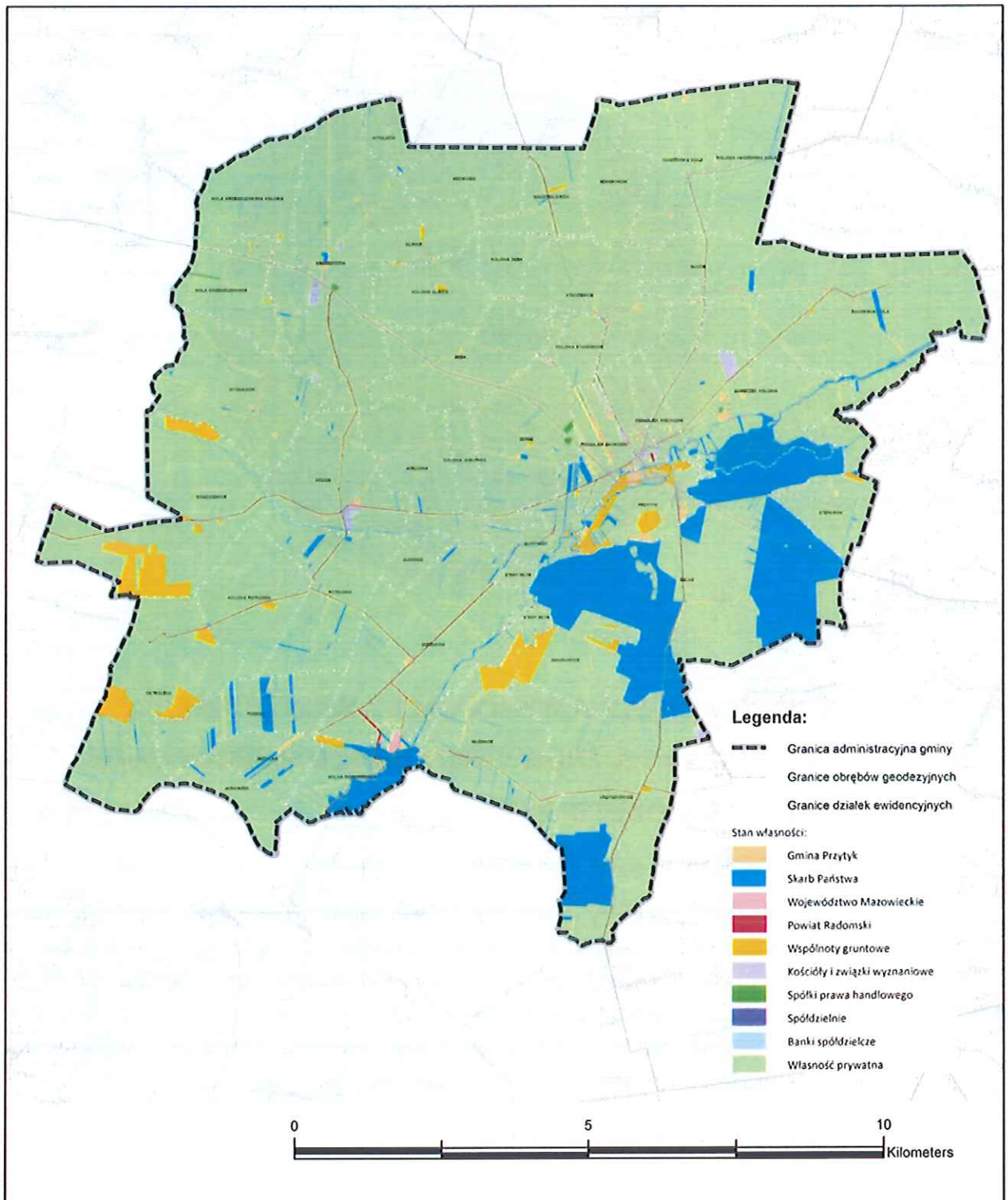
## **XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW**

Stan własności gruntów na obszarze opracowania przedstawiono na podstawie informacji Urzędu Gminy w Przytyku. Na rysunku nr 38 „Struktura własności gruntów” przedstawiono stan własności gruntów w gminie w podziale na grunty należące do Gminy Przytyk, Skarbu Państwa, województwa mazowieckiego, powiatu radomskiego, kościołów i związków wyznaniowych, spółek prawa handlowego, banków spółdzielczych, spółdzielni, wspólnot gruntowych oraz własności prywatnej.

Największą powierzchnię gruntów będących własnością Skarbu Państwa zajmują lasy, których zarządcą jest Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe oraz jeziora i rzeki zarządzane przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Radomiu. Grunty Lasów

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Rysunek 38 Struktura własności gruntów w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy Przytyk).





Ograniczenia wynikające uwarunkowań transportowych i infrastruktury technicznej:

- Przebieg dróg wojewódzkich i powiatowych wraz z przebudową drogi wojewódzkiej nr 740 powoduje ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie tych dróg z uwagi na ich oddziaływanie i planowany przebieg. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz.U. 1999 Nr 43, poz. 430) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- Wpływ eksploatacji górniczej na deformację terenu, w granicach obszarów i terenów górniczych.

#### **XIV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH**

Na terenie Gminy Przytyk nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

#### **XV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, TERENÓW GÓRNICZYCH, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA**

##### **XV.1. Udokumentowane złoża kopalin**

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymagane jest uwzględnienie obszarów występowania złóż oraz obecnych i przyszłych potrzeb ich eksploatacji. 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, w miejscowości Sukowska Wola, występuje jedno udokumentowane złożo piasków „BORKI” w kategorii C1. Złoże jest obecnie eksploatowane.

##### **XV.2. Tereny górnicze**

Obecnie na terenie gminy zlokalizowany jest 1 teren górniczy i 1 obszar górniczy, których zasięg pokrywa się i obejmuje złożo „BORKI”. W ramach obszaru górniczego trwa eksploatacja kopalin ze złoża.

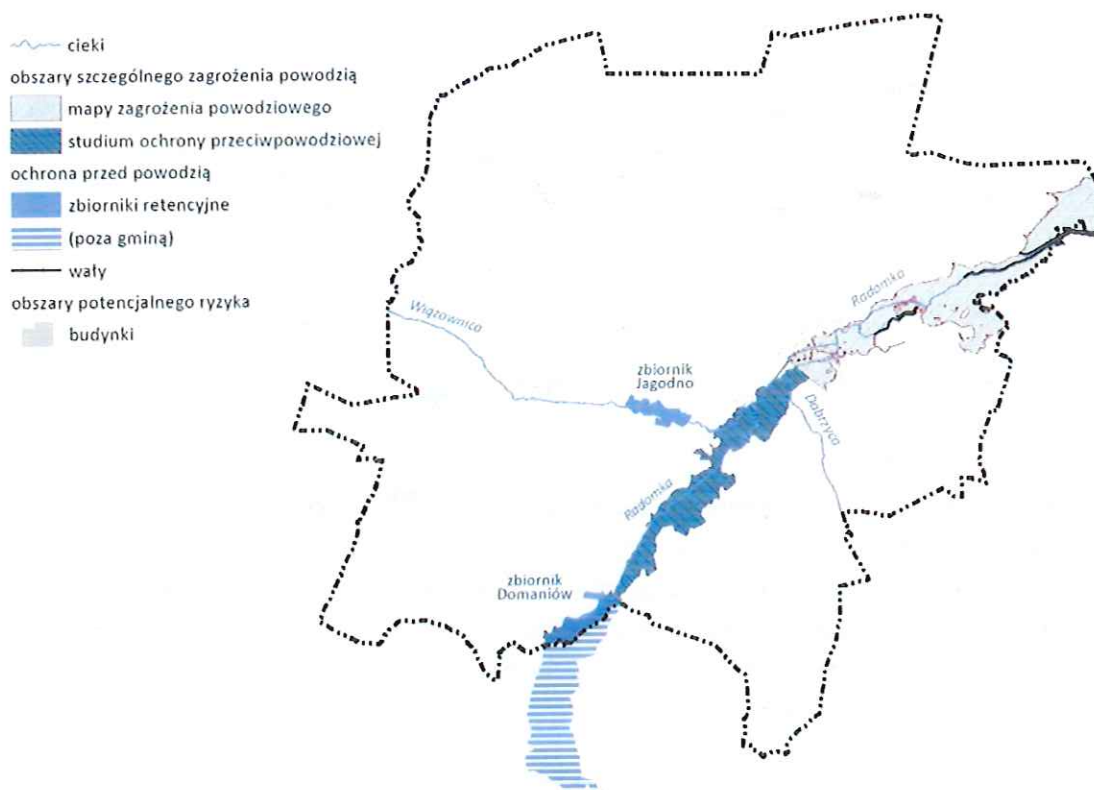
##### **XV.3. Zasoby wód podziemnych**

W dokumentacji hydrogeologicznej dla Głównych Zbiorników Wód Podziemnych - 405 i 412 określano projektowane strefy ochronne o wysokim i średnim reżimie – A i B. Strefa A obejmuje południową część gminy, a B – wschodnią i zachodnią. Ograniczenia dotyczą przede wszystkim

## ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

obszarów wyznaczonych w MZP wylewy są większe. Są to generalnie tereny niezabudowane, pojedyncze zabudowania zagrożone powodzią znajdują się w Nowym i Starym Młynie oraz w Borowcu. Znacznie trudniejsza sytuacja jest w Przytyku – tu w zasięgu zalewu znajduje się 70 budynków (wszystkich typów) w ok. 30 gospodarstwach. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią stanowią tereny wyłączone spod zabudowy.

**Rysunek 39** Zagrożenie powodziowe w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne na podstawie danych RZGW Warszawa i SWDE).



## XVIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy sporządzono w oparciu o odrębne opracowanie „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Przytyk wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę” opracowane na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytyk.

### XVIII.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Przytyk stanowi gminę o typowo rolniczym charakterze – użytki rolne zajmują ok. 75% powierzchni. Wg danych na 2014 r. wskaźnik lesistości w gminie był równy ok. 18%. W znacznym stopniu wpływa to na krajobraz gminy, jak również sposób użytkowania i strukturę terenów zabudowanych. Obszar zurbanizowany obejmuje ok. 3% powierzchni gminy. W poszczególnych miejscowościach dominuje zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

i przetwórstwem warzyw i owoców. Należy tu podkreślić również pozytywne znaczenie działań władz samorządowych, które mają na celu wsparcie lokalnych rolników.

Oprócz terenów korzystnych dla rozwoju rolnictwa, gmina Przytyk posiada również obszary cenne przyrodniczo. Tereny cechujące się bogactwem zróżnicowanej i cennej flory i fauny poza wartościami ekologicznymi stanowią istotny potencjał do rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej gminy Przytyk. W tym aspekcie bardzo ważne są zlokalizowane w obszarze Przytyka zbiorniki wodne, a zwłaszcza Zalew Jagodno oraz Zalew Domaniowski. Poza powyższymi zbiornikami potencjał turystyczny kształtuje również cenna przyrodniczo dolina rzeki Radomki, kompleksy leśne oraz stawy rybne w Zameczku i Oblasie. Pozytywnym w aspekcie przyszłego rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej jest też fakt niskiego udziału przemysłu i usług uciążliwych w gospodarce gminy oraz brak znaczących konfliktów przestrzennych.

Ponadto, do czynników pozytywnych należą również zasoby kulturowe – zachowany historyczny układ urbanistyczny w centrum Przytyka pozwala na duże możliwości kreowania kompozycji miasta zabytkowego oraz wytworzenie szczególnego jego wizerunku. W granicach gminy występuje również kilka zachowanych cennych obiektów zabytkowych, w tym dworki w Zameczku, Oblasie i Wrzeszczowie. Szczególnie cenne są aspekty związane z atrakcyjną historią Przytyka oraz elementy lokalnej kultury i tradycji (także tych współczesnych), kształtujące tożsamość kulturową tego obszaru i stanowiące potencjał dla promocji gminy w skali ponadlokalnej. Warto podkreślić tu znaczenie organizowanych imprez kulturalnych, m.in. Ogólnopolskich Targów Papryki czy wydarzeń kulturalnych nad Zalewem Domaniowskim.

Istotnym czynnikiem sprzyjającym rozwojowi Przytyka jest dobra dostępność komunikacyjna. Gmina posiada promienisty układ głównych ciągów komunikacyjnych, schodzący się w części centralnej gminy, co daje dobre powiązania, zarówno zewnętrzne jak i wewnętrzne gminy. Główne powiązania transportowe gminy tworzy droga wojewódzka 740, która zapewnia połączenie gminy w kierunku południowo-wschodnim z Radomiem, umożliwiając dalszą podróż do większych ośrodków miejskich (Warszawy, Kielc, Krakowa) oraz w kierunku północno-zachodnim – z Tomaszowem Mazowieckim.

Pozytywnym czynnikiem jest strefowy układ funkcjonalny gminy (część północna o korzystnych warunkach rozwoju rolnictwa, część środkowa – obszary administracyjno-usługowe i południowa o korzystnych warunkach do rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej). Daje to możliwość odpowiedniego ukierunkowania działań polityki przestrzennej i ograniczenia tym samym pojawiania się konfliktów przestrzennych.

Gmina posiada bardzo dobrze rozwiniętą sieć wodociągową o łącznej długości 132,6 km. Według danych GUS na koniec 2014 r. ok. 88,3% mieszkańców gminy miało dostęp do bieżącej wody. Znacznie słabiej kształtuje się zaopatrzenie ludności w dostęp do sieci kanalizacyjnej, której długość wynosi 45,6 km. Zaledwie 40,3 % mieszkańców ma w swoich domach podłączenie do kanalizacji. Na terenie gminy nie występuje sieć gazowa przeznaczona do obsługi ludności, zaopatrywanie gospodarstw domowych w ciepło następuje ze źródeł indywidualnych.

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie gminy Przytyk stanowią usługi oświaty i ochrony zdrowia. Gmina posiada 3 szkoły podstawowe, 1 szkoła gimnazjalną, 1 przedszkole i 2 oddziały przedszkolne, funkcjonujące przy szkołach podstawowych. W roku szkolnym 2014/2015

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

zakłada kontynuację istniejących procesów demograficznych – na podstawie analizy tendencji w latach 2000-2014 przewiduje się stopniowy wzrost przyrostu naturalnego. W perspektywie najbliższych 30 lat również trendy migracyjne mogą ulec zmianie na korzyść wzmocnienia i stabilizacji sytuacji demograficznej w gminie. Prognozowana liczba ludności w Gminie Przytyk do 2045 r. będzie wynosiła 8244 osoby.

W prognozie uwzględniono również uwarunkowania lokalizacyjne, mieszkaniowe oraz infrastrukturalne, które stanowią ważne czynniki kształtujące trendy demograficzne na terenie gminy. Określają one możliwości rozwoju społeczno-gospodarczego, zmierzające do zapewnienia dogodnych warunków życia dla obecnych jak i przyszłych mieszkańców gminy Przytyk.

Na atrakcyjność gminy Przytyk wpływa stale rozwijający się rynek mieszkaniowy. Wzrost ten obejmuje nie tylko ilościowy przyrost substancji mieszkaniowej, ale również podniesienie standardu i jakości mieszkań. W ciągu ostatnich 15 lat zanotowano przyrost liczby mieszkań, na koniec 2014 r. ich liczba wynosiła 2036, czyli o 268 więcej niż w roku 2000. Wskazuje się na potrzebę wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w odpowiedzi na rosnący popyt oraz obowiązujące trendy na rynku nieruchomości.

Dostępność komunikacyjna jest kolejnym czynnikiem, który może wpłynąć na rozwój demograficzny gminy Przytyk. Powiązania transportowe z większymi ośrodkami miejskimi tworzą drogi wojewódzkie i powiatowe, stanowiące istotne szlaki komunikacyjne przebiegające przez obszar gminy. Wśród nich należy wymienić drogę wojewódzką nr 740 łączącą gminę z Radomiem, umożliwiając dalsze połączenie z siecią dróg krajowych. Dogodne połączenie z Warszawą może zachęcić mieszkańców do pozostania w gminie.

Ponadto zwiększające się walory przyrodnicze i turystyczne (m.in. budowa zbiornika Jagodno, odpowiednie zagospodarowanie turystyczne terenów przy tym zbiorniku oraz przy Zalewie Domaniowskim), a także przeprowadzone w ostatnich latach i zaplanowane na lata przyszłe inwestycje w zakresie poprawy infrastruktury drogowej i technicznej również zwiększają atrakcyjność Przytyka, jako miejsca do zamieszkania. Rozwój funkcji turystycznej przyczyni się do zwiększenia udziału sektora usług w tym zakresie, a co za tym idzie zwiększenia liczby miejsc pracy.

Istotne znaczenie ma również bezpośrednie sąsiedztwo miasta Radomia, który dzięki licznym powiązaniom funkcjonalno-przestrzennym pełni rolę lokalnego ośrodka wzrostu, wspomagającego rozwój otaczających terenów. Warte podkreślenia są drogi wylotowe z miasta, przebiegające przez obszar gminy, wzdłuż których obserwuje się wzmożony ruch inwestycyjny. Przewiduje się dalsze dogęszczanie terenów zabudowanych w ich obrębie.

Biorąc pod uwagę analizę struktury demograficznej oraz tendencje zmian liczby ludności wynikające z przyrostu naturalnego i salda migracji, a także uwzględniając uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Przytyk należy stwierdzić, że w perspektywie do roku 2045 liczba mieszkańców gminy będzie stopniowo wzrastać. Przyczyni się to do wzrostu zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe oraz infrastrukturę techniczną i transportową, obsługującą te obszary.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

nakładów finansowych częściowo finansowych z kredytów, co spowodowało wzrost zadłużenia całkowitego gminy. Jednocześnie analizując budżet gminy Przytyk da się zauważyć w ostatnich latach trend wzrostu dochodów gminy. Wieloletnia Prognoza Finansowa zakłada utrzymanie się w kolejnych latach dochodów bieżących gminy na w przybliżeniu stałym, stabilnym poziomie.

Tabela 22 Wykaz szacowanych dochodów gminy Przytyk w latach 2016-2024 r. (Źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa gminy Przytyk na lata 2016-2024”).

L.P.	Wyszczególnienie	J.m.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Dochody ogółem, z tego:	tys. zł	22 332	21 750	20 768	21 033	21 413	21 506	21 490	21 550	21 350
1.1	Dochody bieżące	tys. zł	21 700	21 700	20 718	20 983	21 363	21 456	21 440	21 500	21 300
1.2	Dochody majątkowe	tys. zł	632	50	50	50	50	50	50	50	50

Odnośnie wydatków gminy Przytyk Wieloletnia Prognoza Finansowa zakłada ich spadek w kolejnych latach w porównaniu do ich obecnej wysokości.

Pomimo wzrostu zadłużenia gminy w ostatnich latach, prognozowany wskaźnik zadłużenia jest znacznie niższy niż maksymalny dopuszczalny przez Ustawę o Finansach Publicznych. Wynika z tego, że gmina w razie konieczności jest w stanie sfinansować założone cele poprzez zaciągnięcie dodatkowych kredytów.

Tabela 23 Wykaz szacowanych wskaźników zadłużenia gminy Przytyk w latach 2016-2024 r. (Źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa gminy Przytyk na lata 2016-2024”).

Lata objęte zadłużeniem	J.m.	Prognozowany indywidualny wskaźnik zadłużenia po wyłączeniach	Dopuszczalny maksymalny wskaźnik zadłużenia wylczony wg art. 243 po wyłączeniach
2016	%	5,59	7,22
2017	%	3,22	4,85
2018	%	5,43	7,01
2019	%	7,06	8,14
2020	%	6,77	10,00
2021	%	6,70	9,63
2022	%	6,65	9,52
2023	%	5,55	8,64
2024	%	0,60	7,07

W perspektywie do roku 2045 zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną i magazynową wyniesie 41 784 m<sup>2</sup> i o 31 181 m<sup>2</sup> (wyrażone w ilości powierzchni użytkowej nowej zabudowy) przekroczy szacowaną chłonność obszarów o tym przeznaczeniu, co oznacza możliwość wyznaczenia w gminie nowych terenów zabudowy produkcyjnej i magazynowej w tej ilości.

Chłonność obszarów obecnie przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej jest mniejsza niż prognozowane zapotrzebowanie na zabudowę tej funkcji do roku 2045. Oznacza to, że w kierunkach studium zagospodarowania przestrzennego gminy można wyznaczyć nowe obszary zabudowy rekreacji indywidualnej w ilości równej nadwyżce zapotrzebowania nad obliczoną chłonnością tj. 5 051 m<sup>2</sup> (wyrażone w ilości powierzchni użytkowej nowej zabudowy).

### **XVIII.5. Wnioski i wytyczne do prac planistycznych**

Gmina Przytyk charakteryzuje się wysokim potencjałem rozwojowym. Dogodne połączenia komunikacyjne z sąsiednimi ośrodkami ponadlokalnymi: Radomiem, Tomaszowem Mazowieckim, Białobrzegami i Szydłowcem stanowią istotne czynniki wzrostu gospodarczego gminy. Kolejnym atutem gminy są występujące na jej obszarze gleby wysokiej jakości, które są czynnikiem wpływającym na stały rozwój lokalnego rolnictwa. Gmina Przytyk już teraz cechuje się bardzo wysokim poziomem rolnictwa. Wąska specjalizacja (uprawa warzyw) oraz liczne inwestycje wspierające ten sektor gospodarki roją dalszy, stabilny rozwój miejscowych gospodarstw rolnych. Inną dziedziną, której znaczenie dla gminy Przytyk będzie rosło w nadchodzących latach, jest turystyka. Rozbudowa infrastruktury turystycznej wokół Jeziora Domaniowskiego oraz powstanie nowego zalewu Jagodno spowodują wzrost zainteresowania turystów gminą Przytyk. W pierwszej kolejności przewiduje się nasilenie znaczenia rekreacji indywidualnej. Gmina Przytyk w przyszłości stanie się miejscem wypoczynku mieszkańców sąsiednich jednostek terytorialnych.

Analiza struktury demograficznej społeczeństwa wykazuje, że w perspektywie następnych 30 lat liczba ludności gminy będzie wzrastać. Złoży się na to zarówno dodatni przyrost naturalny, jak i korzystne trendy migracyjne. Dodatkowo dalszy rozwój społeczno-gospodarczy gminy może przyczynić się do wzmocnienia tendencji wzrostu ludności. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego nie stwarzają większych ograniczeń wpływających na możliwość realizacji nowej zabudowy.

Wyniki przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazują, iż gmina w ujęciu perspektywicznym ma zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy. Oprócz zapotrzebowania na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej – ok. 153 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, gmina będzie miała zapotrzebowanie na ok. 60 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, ok. 30 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej i magazynowej oraz ok. 5 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy rekreacji indywidualnej.

Powyższe zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy różnych funkcji wynika z dużej dynamiki rozwoju gminy Przytyk. W ostatnich latach oprócz rolnictwa prężnie rozwija się sektor usług oraz produkcji (opierający się na m.in. handlu płodami rolnymi oraz obsługa gospodarstw rolnych). Przewiduje się, że w kolejnych latach wraz z nowymi inwestycjami w gospodarce gminy wzrośnie znaczenie przetwórstwa warzyw i owoców. Taka sytuacja wymusi wyznaczenie obszarów w przestrzeni gminy, na których będą mogły powstać nowe inwestycje.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

*Przytyk przyjętym uchwałą Nr XXVI.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r, należy stwierdzić, że zmiana studium jest zgodna z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę opisanymi w poprzednim rozdziale. Wartości powierzchni użytkowej nowej zabudowy, która powstanie w wyniku przeprowadzenia zmiany studium są znikome w porównaniu z wartościami powierzchni użytkowej zabudowy tych funkcji możliwej do zrealizowania w związku z nadwyżką zapotrzebowania nad chłonnością.*

Na podstawie uchwały Nr III.13.2018 z dnia 28 grudnia 2018 r. Rada Gminy Przytyk przystąpiła do sporządzenia zmiany nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Zmiana nr 2 dotyczy dwóch niezainwestowanych dotąd terenów, z których pierwszy ma powierzchnię około 2,23 ha i jest położony w obrębach geodezyjnych Słowików i Jabłonna, zaś drugi ma powierzchnię około 4,20 ha i jest położony w obrębie geodezyjnym Oblas. Zmiana nr 2 studium dotyczy zmiany przeznaczenia obszaru położonego w obrębie Oblas, który dotychczas był wskazany jako teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej i teren obiektów produkcyjnych, składów magazynów i usług, na przeznaczenie rolnicze. Ponadto zmiana nr 2 studium dotyczy także wskazania nowego przeznaczenia dla obszaru położonego w obrębach Słowików i Jabłonna. W tym obszarze zmiana polega na powiększeniu już wskazanego terenu zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.

W ramach zmiany nr 2 nie wyznaczono żadnych nowych terenów zabudowy, a jedynie zmieniono lokalizację terenów budowlanych z obszaru w obrębie Oblas do obszaru w obrębach ewidencyjnych Słowików i Jabłonna. W obszarze w obrębie ewidencyjnym Oblas teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej o powierzchni 2,44 ha oraz teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług o powierzchni 1,76 ha zastąpiono terenem rolniczym bez możliwości lokalizowania zabudowy. W obszarze w obrębach ewidencyjnych Słowików i Jabłonna zwiększono teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej z dotychczasowej powierzchni 0,96 ha do 1,94 ha, czyli o 0,98 ha. Powiększenie odbyło się kosztem terenu lasu o powierzchni 0,84 ha oraz terenu turystyki i rekreacji o powierzchni 0,14 ha. Zmiany powierzchni terenów o poszczególnych przeznaczeniach w terenach objętych zmianą nr 2 studium przedstawia poniższa tabela.

**ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK**

Na podstawie uchwały Nr XIV.135.2020 z dnia 1 czerwca 2020 roku Rada Gminy Przytyk przystąpiła do sporządzenia zmiany nr 3 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Zmiana nr 3 dotyczy niezainwestowanego dotąd terenu o powierzchni około 3,9 ha położonego w obrębie geodezyjnym Przytyk. Zmiana nr 3 dotyczy wskazania nowego przeznaczenia dla większości obszaru objętego zmianą – teren zieleni urządzonej przy jednoczesnym utrzymaniu przeznaczenia dla fragmentu obszaru objętego zmianą, który jest zabudowany zabudową mieszkaniowo-usługową. Zmiana ma na celu umożliwienie zagospodarowania terenów nad rzeką Radomką jako miejsca, z którego mieszkańcy miejscowości Przytyk korzystają w celach rekreacyjnych. Dotychczas obszar objęty zmianą nr 3 był wskazany jako tereny sportu i rekreacji, jako tereny zieleni nieurządzonej oraz jako tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Zmiana nr 3 nie zmienia zakresu powierzchni terenu zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, który znajduje się w granicach zmiany nr 3 studium. Ponadto zmiana nr 3 studium nie wprowadza żadnych nowych powierzchni terenów o funkcjach analizowanych w „Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Przytyk wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę” tj. zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, zabudowy usług publicznych, zabudowy produkcyjnej i magazynowej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej. Zmiana nr 3 w miejsce terenu zieleni nieurządzonej oraz terenu sportu i rekreacji wprowadza teren zieleni urządzonej, który umożliwi stworzenie na obszarze nią objętym publicznie dostępnego parku oraz urządzenie go wszystkimi niezbędnymi obiektami towarzyszącymi zieleni takimi jak m.in. ławki, latarnie, ścieżki, chodniki, place zabaw, fontanny. W związku z powyższym należy stwierdzić, że zmiana nr 3 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk nie narusza ustaleń „Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Przytyk wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę”.

Zmiany powierzchni terenów o poszczególnych przeznaczeniach w terenach objętych zmianą nr 3 studium przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 26b** Zmiany powierzchni terenów o poszczególnych przeznaczeniach na obszarze objętym zmianą nr 3 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk.

Funkcja terenu	Obszar objęty zmianą nr 3		
	Pow. terenu przed zmianą nr 3 studium [ha]	Pow. terenu po zmianie nr 3 studium [ha]	Zmiana pow. terenów przed i po zmianie nr 3 studium [ha]
Zn – tereny zieleni nieurządzonej	2,19	0	-2,19
US – tereny sportu i rekreacji	1,52	0	-1,52
MU – tereny zabudowy	0,19	0	-0,19



**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

## **XIX. POLITYKA PRZESTRZENNA JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU GMINY PRZYTYK**

Strategicznym aktem określającym kierunek rozwoju gminy Przytyk jest Strategia Rozwoju Gminy Przytyk na lata 2013-2023, przyjęta Uchwałą Rady Gminy Przytyk Nr XV.96.2016.z dnia 8 stycznia 2016 r. Jako dokument określający długoterminowe cele gminy w zakresie działań gospodarczo-społecznych oraz ekologicznych stanowi podstawę sporządzania szczegółowych planów, programów oraz priorytetów do decyzji inwestycyjnych. Kreuje ona wizję Przytyka w 2023 r. jako miejsca przyjaznego dla mieszkańców, otwartego na współpracę i rozwój. Zgodnie z wizją tą Gmina Przytyk będzie miejscem korzystającym w pełni ze swoich atutów przyrodniczo-gospodarczych, ze swojego położenia i lokalizacji w oparciu o główne szlaki komunikacyjne. O jego sile stanowią będą konkurencyjne i innowacyjne sektory gospodarki i rolnictwa oraz rozwinięta infrastruktura techniczna wykorzystująca atuty gminy. Nastąpi wzrost integracji społeczno-kulturalnej, polepszone zostaną usługi komercyjne i publiczne oraz standard życia. Nowa infrastruktura sprawi, że gmina postrzegana będzie jako przyjazna mieszkańcom i turystom, którzy korzystać będą z jej walorów. Ponadto szczególnie ważnym atutem będzie silnie rozwinięte rolnictwo opierające się na uprawie produktu tradycyjnego „Papryki Przytyckiej”.

Zgodnie z celami strategicznymi określonymi w Strategii Rozwoju Gminy Przytyk działania ukierunkować należy na:

- rozwój infrastruktury technicznej i jej wpływ na wzrost jakości życia mieszkańców,
- utworzenie warunków do rozwoju turystyki, rekreacji i kultury w gminie,
- wzrost konkurencyjności gospodarstw rolnych i przedsiębiorców,
- rozwój społeczności lokalnej oraz kultury i oświaty poprzez poprawę jakości infrastruktury kulturalno-oświatowej oraz podejmowanie działań na rzecz aktywizacji społeczności lokalnej i animacji kulturalnej w gminie.

Każdy z celów strategicznych posiada odpowiednie przyporządkowane cele operacyjne, których wykonanie ma wpłynąć bezpośrednio na wykonanie poszczególnych celów strategicznych. Głównym podmiotem realizującym założenia planu są jednostki struktury samorządu terytorialnego, lecz niektóre cele operacyjne będą wykonywane we współpracy z podmiotami prywatnymi bądź współfinansowane z innych źródeł nie będących środkami samorządowymi – przykładowo programów unijnych.

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk i przyjętych celów strategicznych stanowi podstawę przy formułowaniu kierunków kształtowania struktury przestrzennej gminy. Kierunki rozwoju gminy podzielono na obszary o różnych funkcjach wraz ze wskazaniem głównych kierunków oraz wskaźników zagospodarowania.

## **XXI. OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

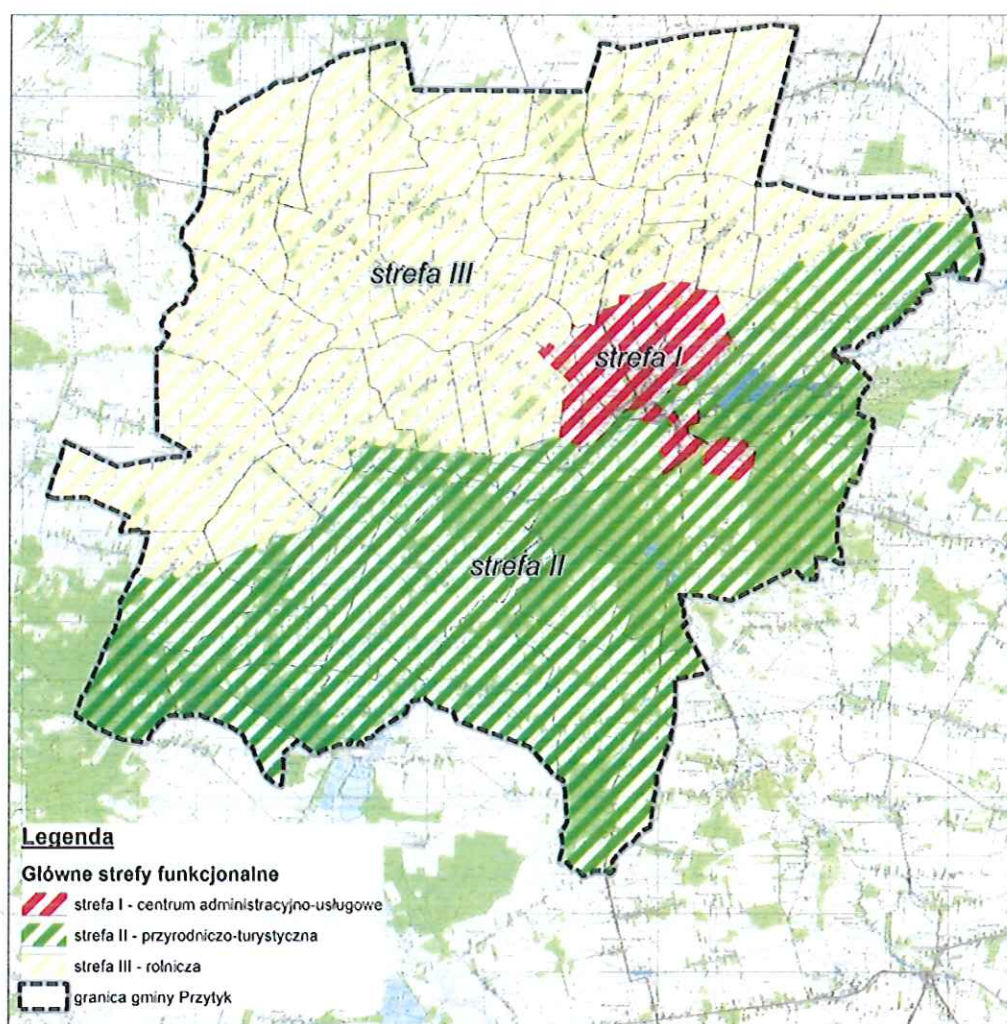
Treść tekstu i rysunku studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Przytyk, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów. W stosunku do tekstu i rysunku studium przyjmuje się następującą interpretację:

- W związku z ogólnością mapy topograficznej, na której sporządzono studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej;
- Układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego, dopuszcza się zmianę klasy technicznej i kategorii dróg, wskazanych w niniejszym studium (w tym projektowanej drogi wojewódzkiej nr 740) oraz korekty przebiegu, w tym rezygnacji z wyznaczonych dróg publicznych, bądź wyznaczenie nowych dróg na etapie sporządzania miejscowego planu, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg;
- W przypadku niezrealizowania dróg wskazanych na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) dopuszcza się realizację na tych terenach przeznaczenia wskazanego na terenach sąsiednich.
- Wskazane w studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych lub projektów technicznych, w oparciu o przepisy odrębne;
- W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) kierunki przeznaczenia oznaczają funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może ona być uzupełniona innymi funkcjami, które jednak nie mogą być dla niej przeciwstawne i pogarszać warunków jej funkcjonowania;
- W planach miejscowych należy określić, które lub który spośród wymienionych kierunków przeznaczenia może być realizowany na danym terenie, z uwzględnieniem potencjalnej uciążliwości dla istniejącego zagospodarowania;
- Dopuszcza się, aby dopuszczalny kierunek przeznaczenia w danym terenie wyznaczonym w studium, stanowił przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- W planie miejscowym należy dążyć do uzupełniania terenów zabudowy mieszkaniowej usługami społecznymi, usługami podstawowymi, a także zielenią ogólnodostępną-urządzoną;

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- Jednostka I – centrum administracyjno-usługowe gminy, które obejmuje miejscowość Przytyk, Podgajek oraz częściowo Oblas i Zameczek, stanowiące obszar koncentracji funkcji usługowo-administracyjnych Gminy.
- Jednostka II – przyrodniczo-turystyczna obejmuje tereny najbardziej cenne przyrodniczo, a w związku z tym cechujące się najwyższym potencjałem turystycznym - obejmuje południową część obszaru gminy. W skład jednostki I zostały zaliczone przede wszystkim wsie Domaniów, Wólka Domaniowska, Jagodno, Słowików, Młódnice, Stefanów.
- Jednostka III – rolnicza obejmuje pozostały obszar gminy (tj. część północną Gminy).

Rysunek 40 Główne jednostki funkcjonalno-przestrzenne na obszarze Przytyka (źródło: opracowanie własne).



#### Jednostka I - centrum administracyjno-usługowe

Ze względu na szczególne znaczenie administracyjno-usługowe jednostki wyznacza się główne kierunki rozwoju jednostki:

- rozwój funkcji mieszkaniowej poprzez:
  - modernizację i podnoszenie standardu istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- modernizację istniejących oraz realizację nowych obiektów obsługi rolnictwa,
- rozwój funkcji mieszkaniowej poprzez:
  - modernizację i podnoszenie standardu istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- rozwój działalności produkcyjno-usługowej przede wszystkim jako obsługę terenów osadniczych poprzez:
  - modernizację i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń,
  - modernizację istniejących oraz realizację nowych obiektów usługowych,
  - realizację nowych zakładów usługowych, produkcyjno-usługowych w szczególności w miejscowościach Wrzeszczów, Kaszewska Wola, Wrzos, Dęba,
  - rozwój rzemiosła nieuciążliwego w ramach istniejącej struktury osadniczej.

*Zmianą nr 2 studium na obszarze nią objętym położonym w obrębie geodezyjnym Oblas skorygowano granicę pomiędzy strefą II – przyrodniczo-turystyczną i strefą I – centrum administracyjno-usługowym. Zmiana polega na dostosowaniu wspomnianej granicy do zmienionego zasięgu terenów budowlanych.*

W celu tworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz uczytelnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy wyznaczone zostają następujące tereny:

1. MU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ.
2. *MU1 – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ.*
3. *MU2 – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ.*
4. *MU3 – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ,*
5. MW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ.
6. ML – TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ.
7. *ML1 – TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ.*
8. U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ.
9. UO – TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY.
10. UK – TERENY ZABUDOWY USŁUG SAKRALNYCH.
11. US – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI.
12. UT – TERENY TURYSTYKI I REKREACJI.
13. *UT1 – TEREN TURYSTYKI I REKREACJI.*
14. *ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ.*
15. PU – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG.
16. PG – TERENY GÓRNICZE .
17. PEF – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH – ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA.
18. IT – TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.
19. KP – TERENY PLACU PUBLICZNEGO.
20. ZC – TERENY CMENTARZY.
21. R – TERENY ROLNICZE.
22. *R1 – TEREN ROLNICZY.*
23. RU – TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH I HODOWLANÝCH.
24. ZL – TERENY LASÓW.
25. ZLz – TERENY ZALESIEŃ.
26. ZN – TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ.
27. WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH.

- zabudowy mieszkaniowej, płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla pozostałej zabudowy, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
- postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem obrębów geodezyjnych: Przytyk, Podgajek Zachodni, Podgajek Wschodni, w których postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wynosi 750 m<sup>2</sup>,
  - postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 900 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem obrębów geodezyjnych: Przytyk, Podgajek Zachodni, Podgajek Wschodni, w których postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej wynosi 550 m<sup>2</sup>,
  - postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej 1500 m<sup>2</sup>, w zabudowie usługowej 1500 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub z istniejącego podziału działek,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 50% działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej, 50% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i dla zabudowy usługowej,
  - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
  - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

#### **MU1 – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ**

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
  - *zabudowa zagrodowa,*
  - *zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,*
  - *usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,*
  - *zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych,*

*i komunikacyjnej.*

**MU2 – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ**

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
  - *zabudowa zagrodowa,*
  - *zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciągliwe,*
  - *usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,*
  - *zieleni urządzonej z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,*
  - *drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,*
  - *obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *dostosowanie formy nowych budowanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,*
  - *należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych rejonów wsi,*
  - *w przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej na granicy z zabudową inną niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 5 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przzerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, do 12 m dla zabudowy usługowej, do 12 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich, za wyjątkiem silosów, dla których maksymalna wysokość zostanie określona w planie miejscowym, zgodnie z wymogami techniczno-konstrukcyjnymi i zasadami zachowania ładu przestrzennego,*
  - *dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla zabudowy mieszkaniowej, płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla pozostałej zabudowy, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,*
  - *postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 750 m<sup>2</sup>,*
  - *postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 550 m<sup>2</sup>,*
  - *postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej 1500 m<sup>2</sup>, w zabudowie usługowej 1500 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek jeżeli wynika to z obowiązujących*

- wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.
- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, do 12 m dla zabudowy usługowej, do 12 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich, za wyjątkiem silosów, dla których maksymalna wysokość zostanie określona w planie miejscowym, zgodnie z wymogami techniczno-konstrukcyjnymi i zasadami zachowania ładu przestrzennego,
  - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla zabudowy mieszkaniowej, płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla pozostałej zabudowy, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
  - postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 750 m<sup>2</sup>,
  - postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 550 m<sup>2</sup>,
  - postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej 1500 m<sup>2</sup>, w zabudowie usługowej 1500 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub z istniejącego podziału działek,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 50% działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej, 50% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i dla zabudowy usługowej,
  - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
  - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

#### **MW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ**

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
  - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy przebudowy,



#### **ML1 – TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ**

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa rekreacji indywidualnej;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa usługowa, towarzysząca zabudowie rekreacji indywidualnej,*
  - *zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,*
  - *drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,*
  - *obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *dostosowanie formy nowych budowanych do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,*
  - *zapewnienie w obrębie, każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 8 m,*
  - *dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej,*
  - *postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy rekreacji indywidualnej, 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,*
  - *zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.*

#### **U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa usługowa,*
  - *usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *nieuciążliwa produkcja związana z realizacją takich funkcji jak: cukiernia, lodziarnia, piekarnia itp.,*
  - *stacje paliw z zapleczem usługowo-handlowym,*
  - *lokale mieszkalne,*
  - *obiekty służące organizacji imprez masowych,*
  - *zieleń ogólnodostępna-urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,*
  - *drogi, place, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-jezdne,*
  - *obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi*

i komunikacyjnej.

#### **UK– TERENY ZABUDOWY USŁUG SAKRALNYCH**

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - obiekty sakralne, w tym plebania,
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zielen ogólnodostępna-urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw , itp.,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
  - dachy – dowolne, do określenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej,
  - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych.

#### **US – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI**

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - budowlę i urządzenia sportowo-rekreacyjne (m.in. boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, place zabaw, itp.),
  - budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji oraz poprawy kondycji fizycznej.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa usługowa jako towarzysząca usługom sportu i rekreacji, w tym m.in. handel detaliczny, gastronomia, usługi kultury,
  - obiekty małej architektury,
  - zielen urządzona,
  - zielen nieurządzona,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
  - w terenach US położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch

- usługi turystyki, w tym m.in. hotele, gastronomia, plaże publiczne, przystań wodna;
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - zabudowa usługowa, w tym m.in. gastronomia, handel, rzemiosło, usługi kultury,
  - budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji, budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, itp.),
  - urządzenia obsługi ruchu turystycznego (pole biwakowe, stałe miejsca ogniskowe, szlaki turystyki pieszej i rowerowej, ścieżki dydaktyczne i edukacyjne, itp.),
  - zabudowa rekreacji indywidualnej,
  - zieleni urządzona z możliwością lokalizowania placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,
  - zieleni nieurzadzona,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
  - maksymalna wysokość zabudowy rekreacji indywidualnej do 8 m, dla pozostałych budynków do 10 m,
  - dachy – dowolne, do określenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej,
  - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

#### **ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ**

- **Podstawowe kierunki przeznaczenia:**
  - teren zieleni urządzonej;
- **Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:**
  - park z możliwością lokalizowania placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,
  - obiekty do uprawiania sportu i rekreacji, budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, itp.),
  - zabudowa służąca rekreacji powiązana funkcją z podstawowym kierunkiem przeznaczenia taka jak m.in. tężnie,
  - zieleni nieurzadzona,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni,
- zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego,
- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją,
- wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kopalni w oparciu o ustalone w decyzjach administracyjnych kierunki i warunki przeprowadzania rekultywacji,
- zakaz składowania odpadów niebezpiecznych na terenach poeksploatacyjnych.

**PEF – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH – ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA**

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - obiekty i urządzenia produkcyjne – elektrownie fotowoltaiczne.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - urządzenia i obiekty służące obsłudze elektrowni fotowoltaicznej,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - drogi, place manewrowe oraz montażowe;
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej .

**IT – TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, gazownictwem, gospodarką odpadami, gospodarką wodno-kanalizacyjną oraz urządzenia wodne;
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - zieleń urządzona i izolacyjna,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej, parkingi;
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - w terenach IT położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - możliwość rozbudowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**KP – TERENY PLACU PUBLICZNEGO**

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - place publiczne,
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
- regulacja granicy polno-leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych nieprzydatnych i mało przydatnych do produkcji rolniczej,
  - wzbogacanie krajobrazu obszarów przestrzeni rolniczej poprzez utrzymanie i wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych z uwzględnieniem gatunków rodzimych,
  - poprawa wartości użytkowej gruntów m.in. poprzez zwiększanie retencji, działania melioracyjne, właściwe zabiegi agrotechniczne (dostosowanie roślin do możliwości kompleksów glebowo-rolniczych, wapnowanie, nawożenie, itp.).
  - ochronę przed zmianą użytkowania zwartych kompleksów o najlepszych i średnich, w skali gminy, warunkach naturalnych do produkcji rolniczej,
  - promocję różnorodnych form rolnictwa ekologicznego i produkcji zintegrowanej (np. gospodarstwa ekologiczne) przede wszystkim na określonych terenach systemu przyrodniczego oraz na pozostałych obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
  - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

#### **R1 – TEREN ROLNICZY**

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *tereny użytków rolnych, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane,*
  - *obiekty i urządzenia melioracji wodnych,*
  - *zbiorniki retencyjne,*
  - *zadrzewienia i zalesienia.*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń urządzona,*
  - *zieleń nieurzadzona*
  - *drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,*
  - *obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *regulacja granicy polno-leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych nieprzydatnych i mało przydatnych do produkcji rolniczej,*
  - *wzbogacanie krajobrazu obszarów przestrzeni rolniczej poprzez utrzymanie i wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych z uwzględnieniem gatunków rodzimych,*
  - *poprawa wartości użytkowej gruntów m.in. poprzez zwiększanie retencji, działania melioracyjne, właściwe zabiegi agrotechniczne (dostosowanie roślin do możliwości kompleksów glebowo-rolniczych, wapnowanie, nawożenie, itp.).*
  - *ochronę przed zmianą użytkowania zwartych kompleksów o najlepszych i średnich, w skali gminy, warunkach naturalnych do produkcji rolniczej,*
  - *promocję różnorodnych form rolnictwa ekologicznego i produkcji zintegrowanej*

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszania, punkty widokowe.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych, stanowiących element systemu przyrodniczego gminy oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji;
  - gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasu sporządzane przez właściwe służby,
  - dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych, infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych w planie miejscowym,
  - zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną.

**ZLz – TERENY ZALESIEŃ**

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - lasy
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - tereny rolnicze
  - zieleń nieurządzona
  - urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszania, punkty widokowe,
  - zabudowa związana z gospodarką leśną,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - zadrzewienia;
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasu sporządzane przez właściwe służby,
  - dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych, infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych w planie miejscowym,
  - zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną.

**ZN – TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ**

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:

## **XXIII. TERENY WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY**

Do terenów, które powinny być wyłączone spod nowej zabudowy należy zaliczyć:

- tereny rolnicze oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem R, R1,
- tereny górnicze oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem PG,
- tereny lasów oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem ZL,
- tereny zalesień oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem ZLz,
- tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem Zn,
- teren placu publicznego oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem KP,
- tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem WS,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary w odległości 50 metrów od stopy wałów po stronie odpowietrznej.

Zakaz zabudowy na wskazanych powyżej terenach nie dotyczy obiektów drogowych, elementów infrastruktury technicznej, obiektów hydrotechnicznych lub służących ochronie środowiska bądź zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego, zgodnie z ustaleniami w zakresie podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia oraz przepisami odrębnymi.

Ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy mogą wynikać także z ustanowienia na podstawie przepisów odrębnych stref ograniczonego użytkowania wzdłuż ciągów komunikacyjnych, stref technicznych wokół linii elektroenergetycznych, stref sanitarnych wokół cmentarzy w odległości 50 i 150 m zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315 ze zm.).

## **XXIV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### **XXIV.1. Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**

W terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane (przede wszystkim Dolina Radomki, kompleksy leśne Oblas), należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego na terenie gminy:

### **XXIV.2. Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego**

Obszar gminy nie jest zgazyfikowany i nie przewiduje się zaopatrzenia w gaz sieciowy w najbliższym czasie, na terenie gminy nie występuje również scentralizowany system ciepłowniczy. Wskazuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- ograniczenie niskiej emisji ze spalania węgla w piecach domowych:
  - zmiana systemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej,
  - modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną,
  - popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu instalacji kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji do powietrza, w tym odorów:
  - w terenach zwartej zabudowy w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej,
  - w dolinie Radomki i innych obniżeniach terenu podatnych na tworzenie zastoisk,
  - w południowej części gminy wchodzącej w skład pierścienia zieleni wokół Radomia greenbelt i postulowanej do objęcia ochroną w formie obszaru chronionego krajobrazu i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
- utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza, ograniczanie zabudowy doliny;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;

### **XXIV.3. Wskazania w zakresie ochrony klimatu akustycznego**

Zagrożenie hałasem w gminie nie jest uciążliwe, ogranicza się do kilku źródeł, głównie dróg. Najważniejszymi zadaniami w zakresie ochrony przed hałasem są:

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji hałasu:
  - w terenach zwartej zabudowy; w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej lub infrastruktury wyciszającej,
  - w dolinie Radomki, w enklawach leśnych w granicach korytarzy ekologicznych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zbiorników wodnych;

### **XXIV.4. Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych**

Podstawowe działania dla ochrony jakości wód wyznaczają wytyczne dla projektowanych obszarów ochronnych GZWP, jednak racjonalną gospodarkę ściekami, odpadami a także nawozami należy prowadzić na całym obszarze gminy. Najważniejsze zasady to:



- na podstawie dokumentów potwierdzających wywóz nieczystości,
  - kontrola ilości wywiezionych ścieków w porównaniu ze zużytą wodą (jeśli jest wodociąg);
- e) zachowanie otuliny biologicznej wokół cieków lub odtwarzani zadrzewień (w przypadku Wiązownicy);

#### **XXIV.5. Wskazania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej**

W obszarach powodziowych najważniejszymi zasadami są:

- zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach których gromadzone są substancje chemiczne stanowiące znaczące zagrożenie dla środowiska na skutek uwolnienia w wyniku powodzi – na wszystkich typach obszarów,
- zakaz lokalizacji zabudowy w obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% i 1%,
- rekomendowane jest, aby w terenach powodziowych tereny rolnicze wykorzystywać jako trwałe użytki zielone, co jest korzystne ze względu na poprawę retencji wody w dolinie,
- dostosowanie obiektów istniejących zagrożonych powodzią poprzez otoczenie niskimi obwałowaniami, wyniesienie poziomu parteru w budynkach wykorzystywanych do chowu zwierząt itp.,
- ocena zasadności wyłączenia i rozbiórki istniejącej zabudowy.

#### **XXIV.6. Wskazania w zakresie eksploatacji surowców i rekultywacji**

W obszarach eksploatacji surowców najważniejszymi zasadami są:

- możliwość eksploatacji złóż kopalin przez inwestora posiadającego koncesję na ich wydobycie, zgodnie z warunkami i terminem określonym w tej koncesji,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki wydobycia uwzględniającej dobro środowiska przyrodniczego i ograniczającej negatywne efekty wydobycia (obniżenie poziomu wód podziemnych, powstanie leja depresji, nasilenie erozji, osuwanie się fragmentów stoków).
- prawidłowe rozpoznanie złoża, udokumentowanie jego zasobów i warunków geologicznych prowadzenia eksploatacji (warunków geologiczno-górnictwa złoża).
- projektowanie zagospodarowania złoża z uwzględnieniem naturalnych cech złoża oraz technicznych i ekonomicznych uwarunkowań eksploatacji w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie zasobów.
- bieżące dostosowywanie gospodarki złożem do stwierdzonej sytuacji geologicznej.
- bieżąca kontrola gospodarki złożem i jego eksploatacji („czystości wybierania złoża”),
- w fazie likwidacji zakładu górniczego zabezpieczenie możliwości przyszłego wydobycia zasobów kopaliny pozostawionych w złożu po zakończeniu bądź zaniechaniu jego eksploatacji,
- zapewnienie właściwej rekultywacji terenów poeksploatacyjnych w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji.

## **XXVI. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### **XXVI.1. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

Ochrona dziedzictwa kulturowego łączy poszanowanie natury, odrębności etnicznych, religijnych i lokalnych. Rozwój świadomości kulturowej powinien być realizowany w gminie poprzez pielęgnowanie tradycji regionalnych oraz ochronę dóbr kultury materialnej.

Konstytucja RP z 1997 r. w artykułach 5 i 6 mówi, że: Rzeczpospolita Polska strzeże dziedzictwa narodowego, stwarza warunki upowszechniania i równego dostępu do dóbr kultury będącej źródłem tożsamości narodu polskiego, jego trwania i rozwoju.

Do ogólnych zasad sformułowanych na potrzeby niniejszego studium, a dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, należy zaliczyć dokumentowanie, zachowanie, ochronę i propagowanie wartości dziedzictwa kulturowego. Jest to obowiązkiem władz państwowych, samorządowych i społeczeństwa. Działalność ta z jednej strony stanowi element edukacji i rozbudzania poczucia tożsamości, z drugiej zaś musi godzić elementy ochrony z potrzebami adaptacji do wymogów współczesności. Dziedzictwo kulturowe stanowi wartość podlegającą ochronie prawnej. Ochrona dóbr kultury materialnej jest także zadaniem polityki przestrzennej. Dobra kultury powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Działania prowadzone w sferze ochrony dziedzictwa kulturowego powinny zmierzać do:

- zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kompozycyjnych,
- konserwacji, rewaloryzacji i porządkowania zabytkowych parków i cmentarzy, oraz innych terenów publicznych,
- zachowania i ochrony stanowisk archeologicznych,
- zachowania i konserwacji historycznych układów przestrzennych oraz dążenia do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenia historyczne i rekonstrukcji obiektów zniszczonych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
- usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonijnych,
- dostosowania współczesnej funkcji do wartości obiektów zabytkowych.

Pod szczególną ochroną prawa znajdują się obiekty, obszary, stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Wszelkie działania przy nich muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### **XXVI.2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w Przytyku**

Przedmiotem ochrony zasobów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego są zachowane elementy historycznej struktury przestrzennej gminy Przytyk, obejmującej układ urbanistyczny miejscowości gminnej oraz zachowane zespoły obiektów bądź obiekty o wartości historyczno-kulturowej, a także świadectwa ciągłości historycznej osadnictwa na terenie miasta, w postaci stanowisk archeologicznych.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

W gminie Przytyk występują obiekty zabytkowe objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków. Z uwagi na fakt, że wykaz obiektów nimi objętych jest zestawieniem otwartym, studium dopuszcza korekty w ramach wykazu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków obowiązują następujące zasady ochrony:

- wszelkie działania inwestycyjne w obiektach wpisanych do rejestru zabytków powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
- w przypadku remontów, przebudowy, zmian sposobu zagospodarowania i użytkowania należy zachować zabytkowy wystrój elewacji i wyposażenia wnętrz, utrzymać gabaryty i historyczne rozplanowanie wnętrz, stosować tradycyjne materiały budowlane o wysokiej jakości,
- ustala się priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
- wykorzystanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków na cele użytkowe powinno zapewniać trwałe zachowanie jego wartości,
- zakaz wprowadzania urządzeń technicznych, masztów itp. na obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
- rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- w sąsiedztwie obiektów zabytkowych zakaz wprowadzania funkcji kolidujących, mogących stanowić dla nich istotą uciążliwość, m.in. działalności produkcyjnej,
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują następujące zasady ochrony:

- zachowanie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie miejscowym i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
- trwałe zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej, utrzymanie cech stylowych, formy, kompozycji oraz detali architektonicznych zabytkowych obiektów,
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: dachówka ceramiczna, drewno, kamień, cegła, szkło,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
- rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- rozwoju powiązań komunikacyjnych pomiędzy terenami przeznaczonymi do zabudowy i zagospodarowania,
- równomiernego rozwoju nowych terenów inwestycyjnych i infrastruktury komunikacyjnej,
- poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- budowy nowych ścieżek pieszych i rowerowych,
- zmniejszania negatywnego oddziaływania transportu na warunki życia mieszkańców,
- usprawnienia systemu zarządzania drogami i ruchem drogowym.

Ustala się następujące kierunki rozwoju układu komunikacji drogowej:

- nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 740 w klasie drogi głównej,
- po realizacji nowego przebiegu ww. drogi wojewódzkiej, wykorzystanie jej obecnego przebiegu dla obsługi ruchu lokalnego,
- utrzymanie przebiegu istniejących dróg powiatowych i gminnych – usprawnienie powiązań wewnętrznych gminy i obsługi terenów zainwestowanych poprzez poprawę ich nawierzchni,
- budowa nowych odcinków dróg gminnych uzupełniających układ komunikacyjny gminy, skoordynowana z budową urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej,
- podniesienie standardu funkcjonalnego i bezpieczeństwa ruchu na wszystkich drogach, co można osiągnąć przez urządzenie ciągów pieszych i rowerowych poza jezdniami dróg, realizację chodników dla pieszych oraz przebudowę miejsc szczególnie niebezpiecznych,
- wzmocnienie istniejących konstrukcji drogowych do wymagań współczesnego transportu;
- podjęcie starań o odpowiednie utrzymanie dróg powiatowych,
- zwiększenie środków finansowych na zimowe utrzymanie przejezdności sieci drogowej, a szczególnie lokalnej,
- dopuszczenie lokalizacji ścieżek i tras rowerowych na terenie gminy.

### **XXVII.2. Komunikacja zbiorowa**

Podstawowymi środkami komunikacji zbiorowej o zasięgu ponadlokalnym pozostaje komunikacja autobusowa Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Radomiu oraz prywatni przewoźnicy. W zależności od potrzeb ludności i uwarunkowań ekonomicznych należy zapewnić odpowiednie warunki rozwoju komunikacji zbiorowej, tak aby stanowiła ona podstawowy środek komunikacji w gminie, zapewniając w ten sposób mieszkańcom przewozy do pracy, usług oraz szkół.

### **XXVII.3. Drogi rowerowe**

Gmina Przytyk nie dysponuje rozbudowanym systemem dróg rowerowych. W celu stworzenia spójnego systemu należy opracować koncepcję sieci ścieżek rowerowych na terenie gminy. Zaleca się wydzielenie ścieżek rowerowych w miejscach, gdzie występuje zwiększony ruch rowerowy, przy nasilonym ruchu pojazdów samochodowych oraz wzdłuż ciągów biegnących do zespołów szkół czy terenów rekreacyjnych. Ponadto przy tworzeniu koncepcji należy zwrócić uwagę na szlaki turystyczne przebiegające przez gminę. Infrastruktura rowerowa powinna opierać się na:

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Drogi klasy zbiorczej (KDZ):

- należy dążyć do ograniczania bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych,
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy Z np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Drogi klasy lokalnej (KDL)

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi klasy lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi,
- możliwość lokalizacji bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych,
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Dla wybranych dróg publicznych, tworzących podstawowy układ komunikacyjny w gminie Przytyk, określa się klasy techniczne, zgodnie z rysunkiem studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego). W uzasadnionych przypadkach na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmianę klasy technicznej dróg wskazanych w studium. Dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg publicznych niewskazanych w studium, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. Dla dróg publicznych niewyznaczonych w studium klasy techniczne do określenia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy dążyć do zapewnienia, w jak największym zakresie, dostępu do dróg publicznych dla wydzielanych działek budowlanych w istniejących i planowanych terenach budowlanych.

Dla dróg gminnych ustala się następujące zasady kształtowania infrastruktury drogowej:

- ulepszenie nawierzchni dróg gruntowych i żwirowych,
- remont nawierzchni dróg asfaltowych,
- modernizacja dróg pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa pieszym i rowerzystom,
- likwidowanie zaległości w zakresie wyposażenia dróg w urządzenia typu: oznakowanie przejść dla pieszych, oświetlenie, a także parkingi publiczne w rejonie koncentracji potrzeb parkingowych.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania sieci drogowo-ulicznej:

**ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK**

obiekty	minimalna liczba miejsc do parkowania	minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów
obiekty oświatowe	2 miejsca na 5 zatrudnionych 3 miejsca na 10 uczniów	5/1 salę lekcyjną - tylko dla gimnazjum
gastronomia	1,5/8 miejsc konsumpcyjnych	nie określa się
obiekty sportowe	6/100 osób 4/1000 widzów - miejsce dla autokarów	nie określa się
obiekty kultu religijnego	1/30 wiernych	1/10 wiernych
hurtownie, magazyny	2 / 5 zatrudnionych 1 / 5 klientów nie mniej niż 2	1/10 zatrudnionych
zakłady produkcyjne	2/5 zatrudnionych nie mniej niż 2	1/10 zatrudnionych
cmentarze	2/1000m <sup>2</sup> powierzchni	nie określa się

## **XXVIII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **XXVIII.1. Zaopatrzenie w wodę**

Dostęp do sieci wodociągowej jest jednym z elementów decydujących o dobrych warunkach życia mieszkańców. Realizacja planowego zakresu usług powinna być zapewniona przez: budowę nowych i modernizację istniejących sieci wodociągowych, prawidłową eksploatację sieci i urządzeń wodociągowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, racjonalne zarządzanie systemem wodociagowym. Kierunki w zakresie rozwoju sieci wodociągowych powinny obejmować: budowę nowych i modernizację istniejących sieci wodociągowych, prawidłową eksploatację sieci i urządzeń wodociągowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, racjonalne zarządzanie systemem wodociagowym a także regularną kontrolę ujęć wody i jej jakości dostarczanej do obywateli.

Rozbudowa sieci wodociągowej powinna towarzyszyć rozwojowi gminy. Należy dążyć, aby na nowo zainwestowanych obszarach zapewnić dostęp do zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

W celu zapewnienia dostępu do sieci wodociągowej wszystkim mieszkańcom na terenie gminy Przytyk przewiduje się budowę sieci wodociągowej w sołectwach:

- Ostrołęka,
- Posada,
- przysiółku Mścichów w sołectwie Maksymilianów.

Należy dążyć do zabezpieczenia dostaw wody dla wszystkich miejscowości w odpowiedniej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem. W związku z powyższym planowana jest wymiana fragmentu sieci wodociągowej w sołectwie Studzienice w celu zwiększenia średnicy przewodu, co przyczyni się do zmniejszenia strat ciśnienia. Ponadto w związku z planowaną rozbudową sieci wodociągowej i przyłączeniem do niej nowych sołectw wskazana jest również rozbudowa stacji uzdatniania wody. W tym zakresie planowana jest modernizacja i rozbudowa SUW zlokalizowanej w Glinicach wraz z budową nowej studni. Realizacja inwestycji umożliwi zasilanie miejscowości Studzienice oraz Maksymilianów z SUW w Glinicach, co pozwoli na odciążenie ujęcia wody w Podgajku Wschodnim.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych, rolniczego wykorzystania ścieków, budowania osiedli budownictwa jednorodzinnego bez sieci kanalizacji mającej ujście w oczyszczalni ścieków. W strefie „A” położone są miejscowości:

- Krzyszkowice,
- Posada,
- Ostrołęka,
- Gaczkowice,
- Duży Las,
- Jadwinów.

Ponadto należy uporządkować gospodarkę ściekową wokół zalewu Jagodno. Uporządkowanie gospodarki ściekowej jest bardzo istotne na terenach przyległych do zbiornika oraz w całej zlewni rzeki doprowadzającej wodę do zbiornika, ponieważ eliminuje szkodliwe zanieczyszczenia wód. W przypadku zanieczyszczeń wód w zbiorniku ulega on nadmiernej eutrofizacji, co prowadzi do jego degradacji.

Na oczyszczalniach ścieków funkcjonujących w gminie Przytyk występują rezerwy w przepustowości. W Kolonii Zameczek rezerwa wynosi ok. 50%. Natomiast w Wólce Domaniowskiej – 15%. Jednakże wraz z rozbudową sieci kanalizacyjnej pojawi się konieczność modernizacji oraz rozbudowy oczyszczalni ścieków. W pierwszej kolejności będzie wymagała tego oczyszczalnia ścieków w Wólce Domaniowskiej. Na obszarach, nieprzewidzianych do objęcia siecią kanalizacyjną gospodarka ściekowa powinna zostać rozwiązana przy wykorzystaniu przydomowych oczyszczalni ścieków. W przypadkach, gdy teren nie spełnia warunków do lokalizacji przydomowej oczyszczalni możliwe jest zastosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki transportowane będą wozami asenizacyjnymi do wyznaczonego punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków.

- utrzymanie poziomu selektywnego zbierania zużytego sprzętu elektrycznego i elektrycznego pochodzącego z gospodarstw domowych na poziomie co najmniej 4 kg/mieszkańca/rok,
- rozwój systemów selektywnej zbiórki odpadów opakowaniowych na terenie całego województwa,
- w perspektywie do roku 2022 dalsze zmniejszanie masy składowanych odpadów do poziomu nie więcej niż 40% masy wytworzonych odpadów ulegających biodegradacji z innych grup niż komunalne.

#### **XXVIII.4. Zaopatrzenie w gaz**

Gmina Przytyk nie jest objęta zbiorową siecią gazową. Na razie gaz używany jest wyłącznie do celów indywidualnych przez butle gazowe czy zbiorniki magazynowe. Jednakże jest to potencjalne i stosunkowo tanie paliwo które mogłoby zastąpić węgiel kamienny którym obecnie są ogrzewane domy. Na obecną chwilę brak jest planów krajowych jak i inwestorskich które miałyby na celu inwestycje w gazownictwo w gminie.

#### **XXVIII.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Energia elektryczna doprowadzona jest do wszystkich mieszkańców gminy Przytyk. Podstawowe działania powinny być skierowane na modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz inwestycje związane z rozwojem terenów mieszkaniowych. Należy dążyć do zapewnienia niezawodnego, zgodnego z zapotrzebowaniem zaopatrzenia w energię elektryczną.

Obecny stan oraz układ linii elektroenergetycznych wraz ze stacjami transformatorowymi całkowicie pokrywa zapotrzebowanie na energię elektryczną mieszkańców gminy wiejskiej.

Przy ewentualnym programie inwestycyjnym w poszczególnych miejscowościach może okazać się konieczna budowa nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z odcinkami linii 15 kV, a także sieci średniego i niskiego napięcia. Zgodnie z planami rozwojowymi PGE Dystrybucja Oddział Skarżysko-Kamienna nie przewiduje się na terenie gminy Przytyk budowy nowych obiektów elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i wyższym.

#### **XXVIII.6. Ciepłownictwo**

Przytyk nie posiada własnej sieci ciepłowniczej. Wytwarzanie ciepła następuje w przydomowych kotłowniach i obiektach użyteczności publicznej. Kotłownie publiczne opalane są na ogół węglem kamiennym, ekogroszkiem, olejem opałowym bądź za pomocą trocin.

Ze względu na ochronę środowiska należy mieć na celu zmniejszenie emisji zanieczyszczeń poprzez systematyczne rezygnowanie z węgla, jako źródła energii na rzecz rozwiązań ekologicznych. Proponowanym rozwiązaniem jest zastosowanie w sektorze prywatnym na dużą skalę paliw gazowych czy wykorzystanie biopaliw (słoma, brykiety, biogaz). Należy zadbać o wysoką sprawność instalacji grzewczej, poprzez modernizację indywidualnych źródeł ciepła (kotłów), zachowanie dobrego stanu instalacji wewnętrznej oraz termomodernizację budynków. Ponadto, sugeruje się przeprowadzenie działań edukacyjno-informacyjnych mieszkańców, w celu propagowania oszczędzania ciepła oraz przedstawienia zabiegów wspomagających ograniczenie zużycia ciepła. Warto nadmienić iż gmina Przytyk według raportów Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska za rok 2014 ma jedynie poważne problemy ze stężeniami Benzeno(a)pirenu oraz pyłem



## **XXIX. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM**

### **XXIX.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i związane z nimi obszary wynikają z jednej strony z przyjętych programów rządowych, wojewódzkich, a z drugiej propozycji samorządu lokalnego wyrażonych w dokumentach określających i kształtujących politykę rozwoju gminy. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego określa zadania o znaczeniu ponadlokalnym, które realizują cele publiczne. Poniżej wymieniono zadania, które dotyczą bezpośrednio gminy Przytyk:

- budowa drogi wojewódzkiej nr 740 po nowym śladzie na odc. Radom – Potworów.

### **XXIX.2. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy Przytyk, mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych, podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, w tym w formie:

- obiektów usług publicznych,
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przyjętym programami budowy tych urządzeń,
- terenów usług sportu i rekreacji,
- cmentarzy,
- innych celów publicznych określonych w przepisach odrębnych.

Określenie docelowej i zamkniętej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla nieokreślonego okresu funkcjonowania studium jest niemożliwe. Uznaje się, że lista takich inwestycji powinna być określana na czas kadencji samorządu gminy z uwzględnieniem występujących potrzeb, realnych możliwości finansowych ich wykonania, stopnia przygotowania warunków lokalizacyjnych.

*W granicach obszarów objętych zmianą studium, opracowaną na podstawie uchwały Nr XXXX.305.2018 Rady Gminy Przytyk z dnia 9 kwietnia 2018 r., potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy Przytyk, w tym inwestycji celu publicznego, będą wiązać się z rozbudową sieci infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej). Zgodnie z analizą sytuacji finansowej gminy Przytyk, przedstawioną w rozdziale XVIII.3, posiada ona wystarczające możliwości finansowania inwestycji wynikających z realizacji zadań własnych z zakresu sieci infrastruktury technicznej.*

*W granicach obszarów objętych zmianą nr 2 studium, opracowaną na podstawie uchwały Nr III.13.2018 Rady Gminy Przytyk z dnia 28 grudnia 2018 r., potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy Przytyk, w tym inwestycji celu publicznego, będą*

### **XXXI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZADZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Obszar Gminy Przytyk w bardzo niewielkim stopniu pokryty jest obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego (ok. 2,5%). Tereny, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmują obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, tj. nowe tereny inwestycyjne w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania oraz obowiązujących planów miejscowych. Wskazane zostały one na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

Powyższe tereny mogą nie wyczerpywać w pełni potrzeb w zakresie konieczności zmiany obowiązujących lub potrzeby uchwalenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Stąd, w razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych, musi być przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego dla danego terenu i podjęta odpowiednia uchwała przez Radę Gminy Przytyk. Granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny zostać opracowane 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 w 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. Elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy powinno być, w przypadku podjęcia opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 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.

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

- obszary rozwoju funkcji turystycznej, zlokalizowane przy zbiornikach wodnych, zwłaszcza zbiornika 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,

budynków (wszystkich typów) w ok. 30 gospodarstwach. Dla istniejącej zabudowy mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ustawy Prawo wodne.

Radomka praktycznie jest nieobwałowana, jedyne wały znajdują się w okolicy stawów rybnych w Zameczku. Funkcję ochrony przeciwpowodziowej spełniają przede wszystkim dwa zbiorniki retencyjne – Domaniów na Radomce i Jagodno na Wiązownicy. Pierwszy wybudowano przede wszystkim jako zbiornik rekreacyjny i funkcję regulacji przepływów pełni dodatkowo. Zbiornik Jagodno wybudowano głównie jako zbiornik przeciwpowodziowy – po wybudowaniu zbiornika nastąpi zwiększenie retencji wód Wiązownicy, której przepływy kumulowane z wysokimi stanami na rzece Radomce w ostatnich latach powodowały zagrożenie powodziowe dla mieszkańców regionu.

*Część obszaru objętego zmianą nr 3 studium jest położona w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Aktualnie obowiązujący (na czas sporządzania zmiany nr 3 studium) w granicach zmiany nr 3 studium zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią został przedstawiony na rysunku „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przytyk” oraz „Kierunki Zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytyk”, które stanowią odpowiednio Zał. 2A i Zał. 2B do zmiany nr 3 studium.*

Na obszarze Gminy Przytyk nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

#### **XXXIV. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

W granicach administracyjnych gminy Przytyk występują tereny górnicze przeznaczone pod eksploatację kopaliny. Na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) powyższe tereny zostały oznaczone symbolem PG jako tereny górnicze. Obecnie na terenie gminy zlokalizowany jest 1 teren górniczy i 1 obszar górniczy, których zasięg pokrywa się i obejmuje złożo „BORKI”. W ramach obszaru górniczego trwa eksploatacja kopaliny ze złoża zgodna z warunkami i terminem określonymi w koncesji na ich wydobycie posiadanej przez inwestora. Nie ustala się filaru ochronnego w złożu kopaliny dla powyższego obszaru górniczego.

Teren zakładu górniczego należy odpowiednio zabezpieczyć i w widoczny sposób oznaczyć przez umieszczenie tablic informacyjnych i ostrzegawczych. Ruch zakładu górniczego winien być prowadzony zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zapewnieniu:

- bezpieczeństwa powszechnego,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- prawidłowej i racjonalnej gospodarki złożem,
- ochrony środowiska,
- zapobiegania szkodom.

#### **XXXV. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie gminy Przytyk nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, w związku z czym nie wyznacza się takich terenów i ich stref ochronnych.

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

prawa i istniejących uwarunkowaniach, służącej jako podstawa do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Studium.

Przedstawione w treści studium uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego określają politykę przestrzenną gminy między innymi poprzez określenie:

- miejsca gminy w systemie osadniczym kraju oraz jego związków z otoczeniem (poprzez układy przyrodnicze i kulturowe),
- systemu środowiska przyrodniczego i zasad jego ochrony oraz wykorzystania go jako waloru rozwojowego gminy,
- walorów dziedzictwa kulturowego, zasad jego ochrony i wykorzystania go jako waloru rozwojowego gminy,
- kierunków zagospodarowania gminy, uwzględniających potrzeby lokalizacji zespołów działalności gospodarczej, zespołów mieszkaniowych, usługowych,
- zasad rozwiązywania problemów związanych z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną poprzez planowanie przestrzenne i zagospodarowanie przestrzeni.

Gminę Przytyk określić można jako jednostkę o dodatnich czynnikach rozwoju, posiadającą uwarunkowania do dalszego stabilnego rozwoju i wzrostu gospodarczego. Pomimo występowania pewnych ograniczeń, przeważają aspekty pozytywne, które należy wykorzystać w polityce przestrzennej tego obszaru oraz dla potrzeb kreowania działań zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców i rozwoju gminy. Zgodnie z wizją rozwoju gminy Przytyk będzie miejscem korzystającym w pełni ze swoich atutów przyrodniczo-gospodarczych, ze swojego położenia i lokalizacji w oparciu o główne szlaki komunikacyjne.

Szczególnie istotne elementy warunkujące rozwój przestrzenny gminy to:

- typowo rolniczy charakter Gminy, który dominuje zarówno w strukturze zagospodarowania przestrzennego, jak i gospodarce tego obszaru. Bardzo dobre warunki glebowe i klimatyczne oraz działania inwestycyjne władz samorządowych, pozwalają na kontynuację i dalszy rozwój działalności rolniczej związanej z produkcją i przetwórstwem warzyw i owoców, zwłaszcza „Papryki Przytyckiej”,
- wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe, zwłaszcza południowej części gminy, poza wartością ekologiczną, stanowią o wysokich możliwościach rozwoju turystyki w Przytyku. Szczególnie istotny potencjał mają tutaj zbiorniki wodne Zalew Domaniowski, Jagodno, stawy rybne w Zameczku i Oblasie, a także dolina rzeki Radomki, dające możliwość rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej o zasięgu ponadlokalnym. Determinują one również zapotrzebowanie na dalszy rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej. Niezbędne jednak w tym zakresie jest rozbudowa infrastruktury turystycznej – bazy gastronomicznej, noclegowej, usług, obiektów i urządzeń turystycznych, w tym zwłaszcza odpowiednie zagospodarowanie okolic zbiorników Domaniów i Jagodno,
- zasoby kulturowe, stanowiące dodatkowy czynnik rozwoju funkcji turystycznej – zachowany historyczny układ urbanistyczny w centrum Przytyka pozwala na duże możliwości kreowania kompozycji miasta zabytkowego oraz wytworzenie

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

*sąsiedztwo, ruch budowlalny w gminie oraz wnioski złożone przez mieszkańców. Wprowadzone tereny stanowią poszerzenie terenów o tej samej funkcji znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętych zmianą studium. Wprowadzona zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.*

Zmianą nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, opracowaną na podstawie uchwały Nr III.13.2018 Rady Gminy Przytyk z dnia 28 grudnia 2018 r., wprowadzono zmiany w dwóch obszarach: w obrębach geodezyjnych Słowików i Jabłonna oraz w obrębie geodezyjnym Oblas. Oba obszary są jak dotąd niezainwestowane. Zmiana nr 2 studium dotyczy zmiany przeznaczenia obszaru położonego w obrębie Oblas, który dotychczas był wskazany jako teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej i teren obiektów produkcyjnych, składów magazynów i usług, na przeznaczenie rolnicze. Ponadto zmiana nr 2 studium dotyczy także wskazania nowego przeznaczenia dla obszaru położonego w obrębach Słowików i Jabłonna. W tym obszarze zmiana polega na powiększeniu już wskazanego terenu zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.

Zmiany nr 2 dokonano biorąc pod uwagę rzeczywiste potrzeby mieszkańców gminy. Zmiana lokalizacji terenów budowlanych umożliwi wykorzystanie terenów o wysokim potencjale i zainteresowaniu inwestorów. Wprowadzony nowy teren zabudowy stanowi poszerzenie terenów o tej samej funkcji znajdujących się w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Tym samym wprowadzona zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

Zmianą nr 3 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, opracowaną na podstawie uchwały Nr XIV.135.2020 Rady Gminy Przytyk z dnia 1 czerwca 2020 r. wprowadzono zmiany w jednym obszarze o powierzchni około 3,9 ha w obrębie geodezyjnym Przytyk. Dotychczas obszar objęty zmianą nr 3 był wskazany jako tereny sportu i rekreacji oraz jako tereny zieleni nieurządzonej. Zmiana nr 3 dotyczy wskazania nowego przeznaczenia dla większości obszaru objętego zmianą – teren zieleni urządzonej przy jednoczesnym utrzymaniu przeznaczenia dla fragmentu obszaru objętego zmianą, który jest zabudowany zabudową mieszkaniowo-usługową. Zmiany nr 3 dokonano biorąc pod uwagę rzeczywiste potrzeby mieszkańców gminy. Zmiana umożliwi wykorzystanie terenów o wysokim potencjale na cele rekreacyjne. Tym samym wprowadzona zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY PRZYTYK  
Krzysztof Wlazło