

Uchwała Nr LIII.439.2023
Rady Gminy Przytyk
z dnia 29 grudnia 2023 r.

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

Rada Gminy Przytyk uchwala, co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonej przez Wójta Gminy Przytyk oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk uznaje się:

- 1) za aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytyk, przyjęte Uchwałą Nr XXVI.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r. i następnie zmienione Uchwałą Nr VI.44.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2019 r., Uchwałą Nr XI.96.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 30 grudnia 2019 r., Uchwałą Nr XXVII.261.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 14 grudnia 2021 r., Uchwałą Nr XXXVI.319.2022 Rady Gminy Przytyk z dnia 19 września 2022 r. oraz Uchwałą Nr XLIV.376.2023 Rady Gminy Przytyk z dnia 24 marca 2023 r.;
- 2) za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie zadań i celów jakim mają służyć;
- 3) za częściowo aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

§ 2. Integralną część uchwały stanowi załącznik nr 1 – „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przytyk”, składająca się z części tekstowej i graficznej, zawierająca ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk.

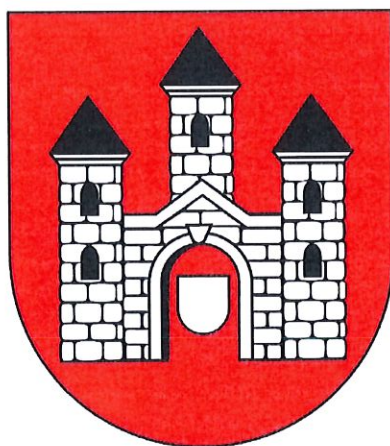
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytyk.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRZYTOK
Krzysztof Wlaziło

GMINA PRZYTYK

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LIII.439.2023
Rady Gminy Przytyk
z dnia 29 grudnia 2023 r.



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PRZYTYK

PRZYTYK 2023

Nazwa opracowania:

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PRZYTYK

Zamawiający:

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

Wykonawca:

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

BUDPLAN 

Autorzy:

Główny projektant: mgr inż. Anna Bereś

Zespół: inż. Anna Dolata
Amelia Bielińska
Karolina Gref
Natalia Kotecka

Spis treści

1	WPROWADZENIE	7
1.1	Podstawy prawne opracowania	7
1.2	Przyjęta metoda opracowania	8
1.3	Aktualne zagospodarowanie przestrzenne gminy Przytyk	8
2	PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	12
2.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i plan ogólny	12
2.2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	14
2.3	Decyzje o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	18
2.3.1	Decyzje o warunkach zabudowy	19
2.3.2	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	22
2.4	Pozwolenia na budowę	25
2.5	Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i Studium ...	28
3	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH	30
3.1	Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa	30
3.2	Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na aktualne uwarunkowania	41
3.2.1	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	41
3.2.2	Główne zbiorniki wód podziemnych	42
3.2.3	Obszary przyrodnicze prawnie chronione	43
3.2.4	Udokumentowane złoża kopalin	44
3.2.5	Uwarunkowania w planie ogólnym	45
3.3	Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze	46
3.4	Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa	46
3.5	Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	53
4	PROPONOWANY WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH	55
5	PODSUMOWANIE	57
6	SPISY TABEL I SCHEMATÓW	58
6.1	Spis tabel	58
6.2	Spis schematów	58
6.3	Spis wykresów	59

6.4 Spis załączników	59
----------------------------	----

1 WPROWADZENIE

1.1 Podstawy prawne opracowania

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.), wg którego: *„W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego”*. Brzmienie cytowanego artykułu zmieniła ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), która weszła w życie podczas sporządzania niniejszego dokumentu. Ponieważ ww. ustawa wprowadza duże zmiany w systemie planowania gmin oraz zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy, poniższe opracowanie analizować będzie aktualność istniejących dokumentów planistycznych zgodnie z dotychczasowymi przepisami oraz potrzeby zmian jakie wprowadza nowelizacja. Dlatego też niniejsza Analiza zmian w zagospodarowaniu gminy Przytyk posiłkować się będzie także poprzednim brzmieniem przytaczanego artykułu 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tzn. *„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”*.

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

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.);
- ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 r. poz. 2404);
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021 poz. 2405);
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2399)

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

Celem opracowania jest dokonanie:

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

1.2 Przyjęta metoda opracowania

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego w gminie Przytyk, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania w poszczególnych obszarach gminy, uwzględniając potrzebę ochrony krajobrazu, środowiska naturalnego oraz strukturę przestrzenną gminy. Uwzględnia również przeanalizowanie zachodzących procesów w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę oraz w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz złożone wnioski w sprawie planów miejscowych i studium. Dokonano również analizy zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami obowiązujących przepisów.

1.3 Aktualne zagospodarowanie przestrzenne gminy Przytyk

Gmina Przytyk jest gminą wiejską, położoną w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie radomskim – przylega do jego zachodniej granicy. Graniczy od północy z gminami Radzanów i Stara Błotnica, od wschodu z gminami Jedlińsk i Zakrzew, od południa z gminami Wolanów, Wieniawa i Przysucha, oraz od zachodu z gminą Potworów. Powierzchnia gminy, wynosząca 134,36 km², stanowi około 9% powierzchni powiatu radomskiego.

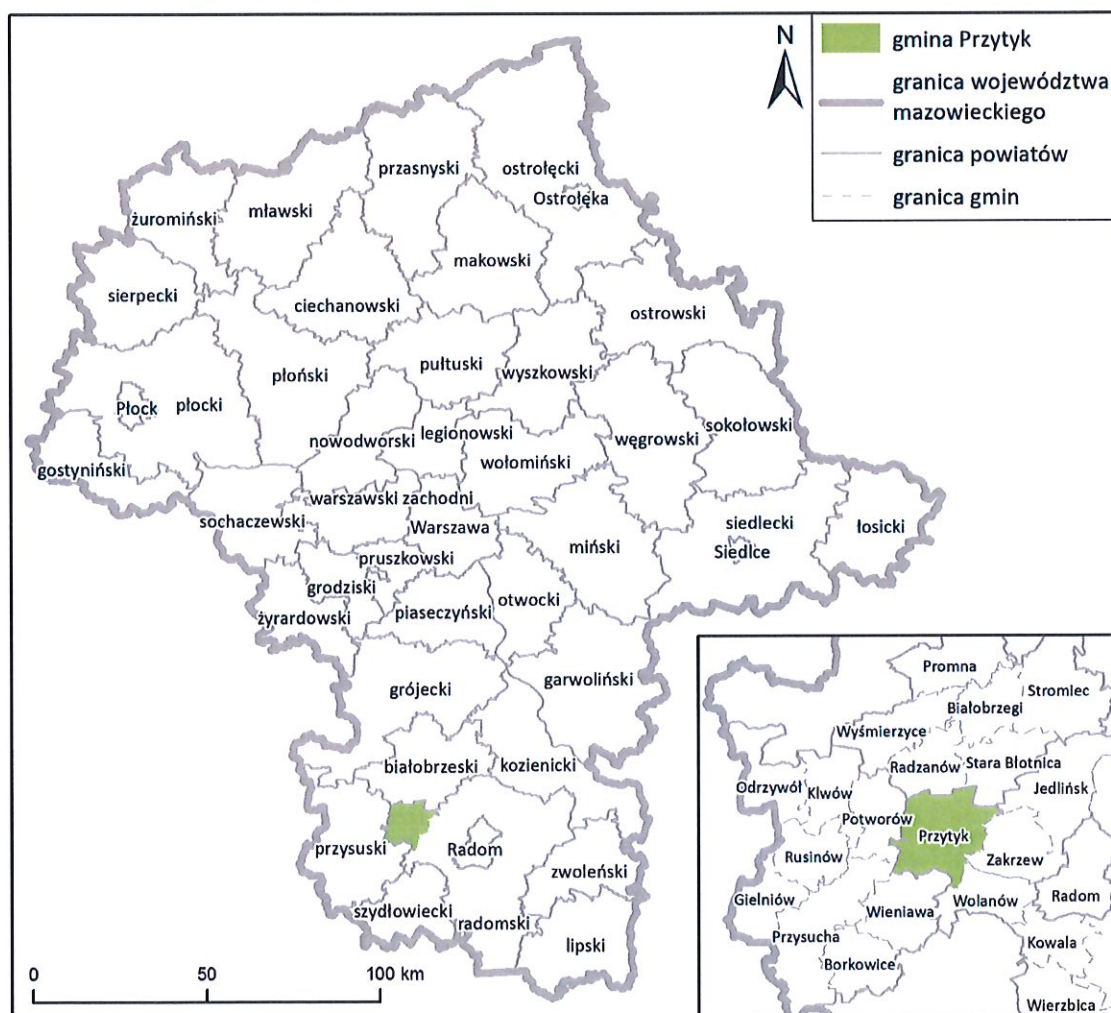
Gmina Przytyk jest gminą wiejską o charakterze rolniczym. Jej struktura przestrzenna została ukształtowana w wielowiekowym procesie osadniczym, związanym z położeniem gminy, wykorzystaniem doliny rzeki Radomki i Wiązownicy oraz uprawą roli. Sieć osadniczą Przytyka stanowią wsie rozmieszczone dość równomiernie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

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

wyróżnia się historyczny układ urbanistyczny z rynkiem, przy którym krzyżują się drogi wojewódzkie oraz zwarta zabudowa pierzejowa, usytuowana kalenicowo.

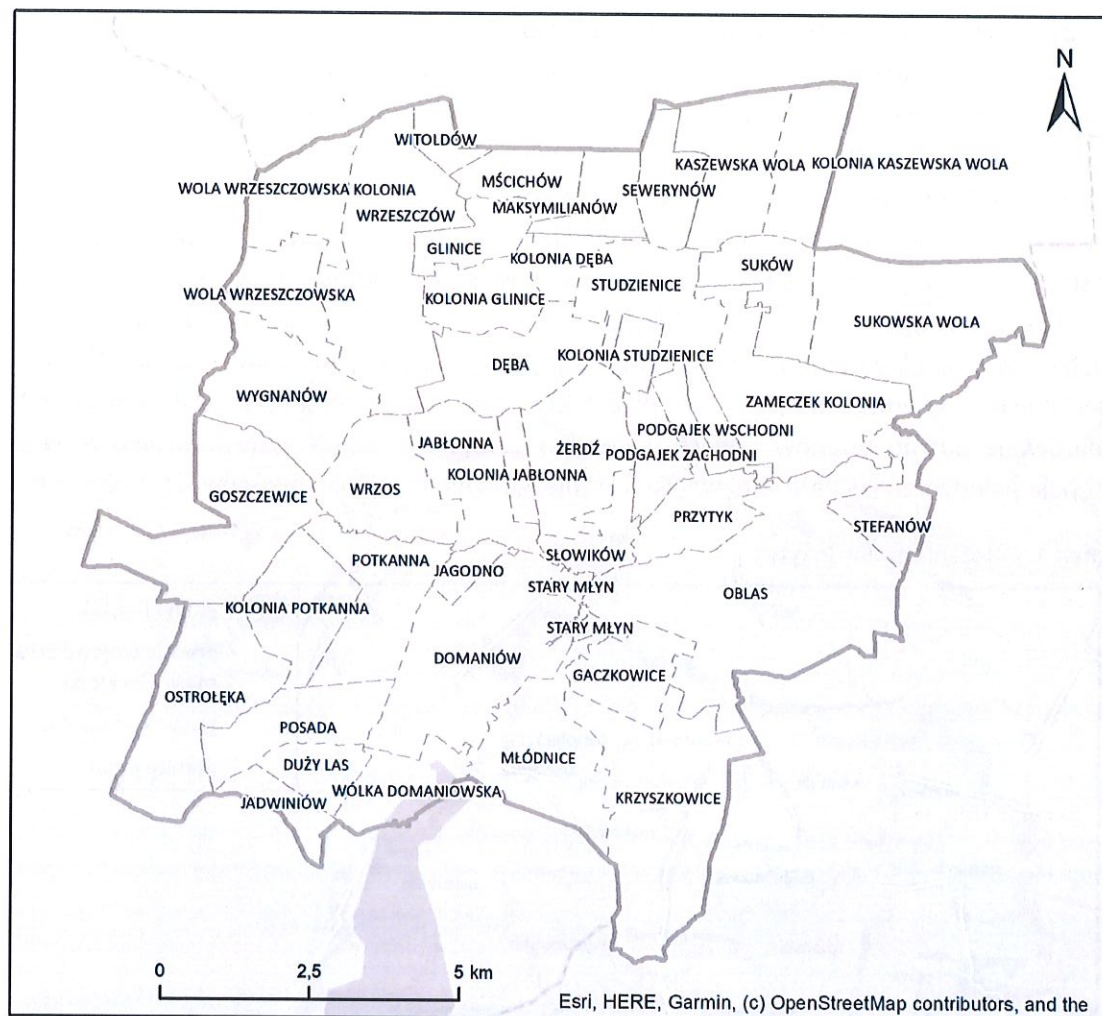
Większość miejscowości w gminie to typowe wsie ulicówki z przeważającą zabudową zagrodową oraz mniejszym udziałem zabudowy jednorodzinnej, a także z pojedynczo występującymi usługami. W strukturze przestrzennej gminy odznaczają się przede wszystkim wieś Wrzeszczów, Wrzos, Kaszewska Wola oraz Domaniów.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

Schemat 1. Położenie gminy Przytyk



Źródło: opracowanie własne

Schemat 2 Podział gminy Przytyk na obręby ewidencyjne



Źródło: opracowanie własne

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

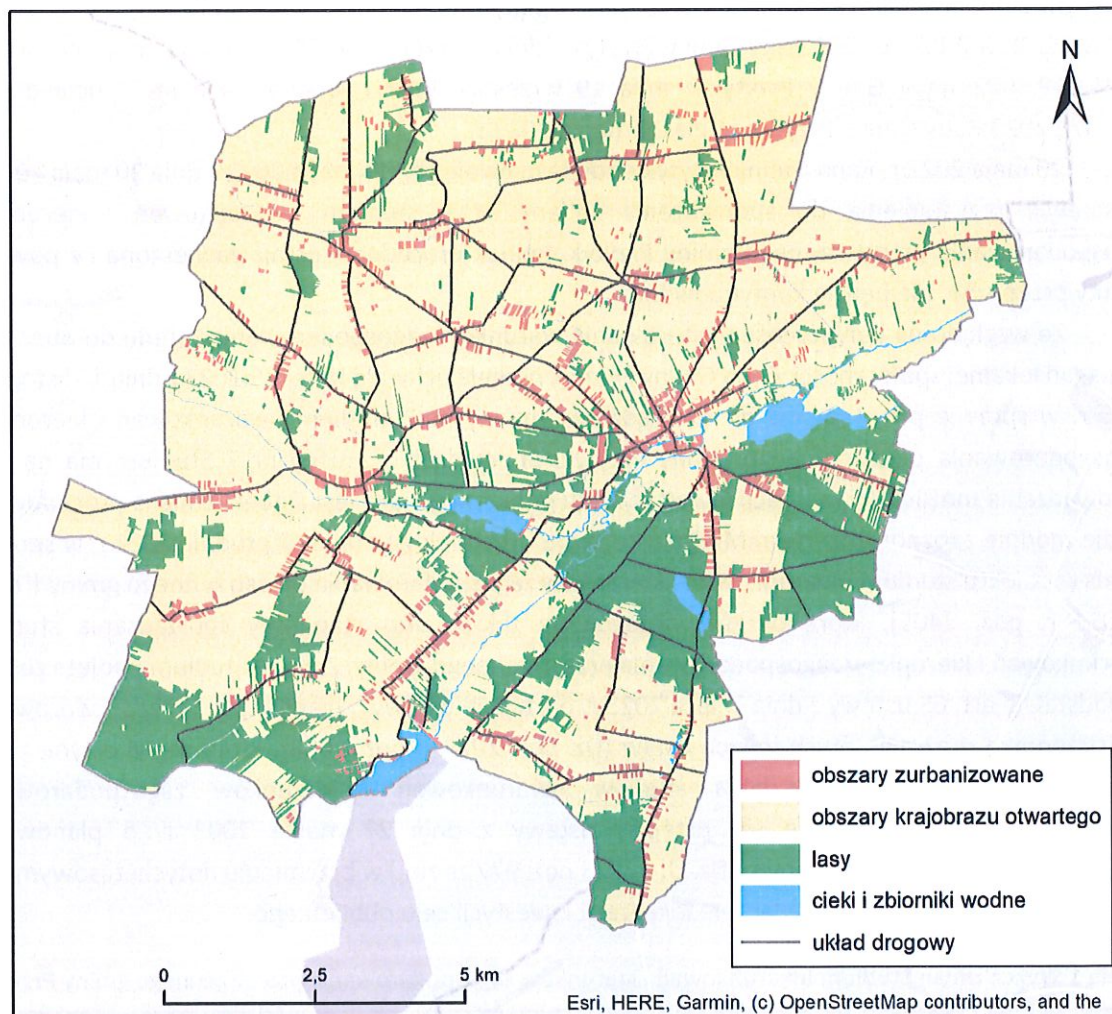
- strefa produkcji rolniczej,
- strefa centrum gminy,
- strefa przyrodniczo-turystyczna.

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

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

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

Schemat 3 Struktura przestrzenna gminy Przetuk - stan obecny



Źródło: opracowanie własne

2 PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i plan ogólny

Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk zostało przyjęte uchwałą Nr XXVI.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r. Następnie zostało przyjęte ze zmianą uchwałą Nr VI.44.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2019 r., zmianą nr 2 uchwałą Nr XI.96.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 30 grudnia 2019 r., zmianą nr 3 uchwałą Nr XXVII.261.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 14 grudnia 2021 r., zmianą nr. 4 uchwałą Nr XXXVI.319.2022 Rady Gminy Przytyk z dnia 19 września 2022 r. oraz zmianą nr. 5 uchwałą Nr XLIV.376.2023 Rady Gminy Przytyk z dnia 24 marca 2023 r.

20 maja 2022 r. Rada Gminy Przytyk podjęła uchwałę Nr XXXII.294.2022 z dnia 20 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 6 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, jednak procedura została zawieszona i z powodu zmiany przepisów, nie będzie kontynuowana.

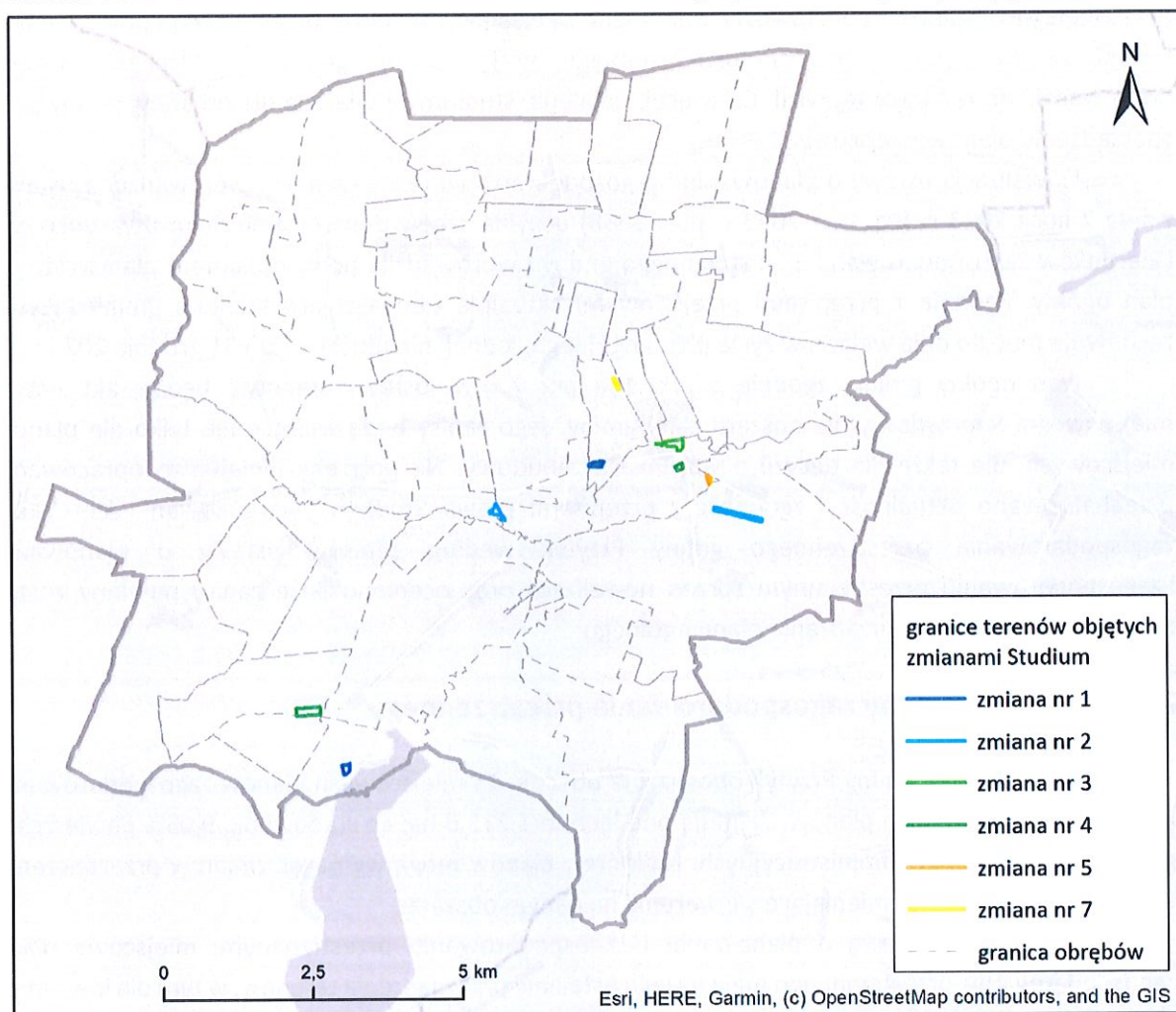
Ze względu na konieczność dostosowania warunków zagospodarowania terenu do obecnych wymagań lokalnej społeczności, Rada Gminy Przytyk podjęła uchwałę Nr L.425.2023 z dnia 10 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 7 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Sporządzenie zmiany nr 7 Studium ma na celu wprowadzenie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego jaką jest żłobek. Zmiana procedowana będzie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405), które określa szczegółowo zakres oraz standardy sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zmiana Studium podjęta została na podstawie art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), który mówi o tym, że do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.) w brzmieniu dotychczasowym jeśli zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Tabela 1 Wykaz zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk

I.p.	Uchwała Rady Gminy ws. zmiany Studium	Pierwotne przeznaczenie	Przeznaczenie po zmianie
1	VI.44.2019	R (tereny rolnicze), MU (tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej), ZLz (tereny zalesień)	MU1 (teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej), ML1 (teren zabudowy rekreacji indywidualnej)
2	XI.96.2019	MU (tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej), ZL (tereny lasów), UT (tereny turystyki i rekreacji), PU (tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług)	MU2 (teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej), UT1 (teren turystyki i rekreacji), R1 (teren rolniczy)
3	XXVII.261.2021	US (tereny usług sportu i rekreacji), ZN (tereny zieleni nieurządzonej)	ZP (teren zieleni urządzonej), MU3 (teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej)

4	XXXVI.319.2022	MU (teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej), ZN (teren zieleni nieurządzonej)	R2 (teren rolniczy), Zn1 (teren zieleni nieurządzonej), MU4 (teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej)
5	XLIV.376.2023	MU (teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej)	U1 (teren zabudowy usługowej)

Źródło: opracowanie własne

Schemat 4 Granice zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Przytyk

Źródło: opracowanie własne

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. określa zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.) na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy należy sporządzić opracowanie ekofizjograficzne (art. 72 ust. 4 ww. ustawy). Gmina Przytyk posiada aktualne *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do studium uwarunkowań i kierunków*

zagospodarowania przestrzennego gminy przytyk (Warszawa 2015), dla obszaru w jej granicach administracyjnych.

Ponadto w 2008 r. weszła w życie ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2023 poz. 1094 ze zm.), wprowadzająca obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Podczas pracy nad aktualnym Studium sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko i została przeprowadzona procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, do czasu wejścia w życie przepisów wprowadzonych nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi podstawowy dokument określający politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, wizję rozwoju gminy oraz działania mające doprowadzić do realizacji tej wizji. Co więcej, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchyliła zapisy dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wprowadziła nowy dokument planistyczny – plan ogólny. Zgodnie z przepisami przejściowymi aktualnie obowiązujące studium gminy Przytyk zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r.

Plan ogólny gminy, zgodnie z art. 13a pkt 7 ww. ustawy stanowić będzie akt prawa miejscowego. Sporządzany dla obszaru całej gminy. Jego zapisy będą wiążące nie tylko dla planów miejscowych, ale także dla decyzji o warunkach zabudowy. Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano aktualność i zgodność z przepisami prawa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk według zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sprzed nowelizacji oraz oceniono jakie zapisy powinny zostać zawarte w przypadku sporządzania planu ogólnego.

2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze gminy Przytyk obowiązuje obecnie 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i 5 zmian planów. Zajmują one łącznie 1 213,6 ha, co stanowi ok. 9,05% powierzchni gminy w jej granicach administracyjnych. Niektóre z planów mogą wymagać zmian w przeznaczeniu terenów ze względu na zmieniające się warunki na danym obszarze.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mają na celu ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazują tereny budowlane głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oprócz tego występują tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, letniskową oraz obiektu sakralnego. Znaczna część planów obejmuje także tereny rolne, tereny zieleni otwartej, urządzonej i lasów.

Tabela 2 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

I.p.	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Rady Gminy ws. uchwalenia MPZP	Dominująca funkcja
1	Fragment obszaru sołectwa Dęba	XXIX/135/2001	Tereny rolne
2	Część sołectwa Wólka Domaniewska	XXXI/162/2002	Tereny mieszkalnictwa letniskowego
3	Część sołectwa Domaniów i Wólka Domaniowska	VI/35/2003	Tereny zieleni leśnej z zabudową letniskową oraz tereny mieszkalnictwa letniskowego
4	Część sołectwa Wólka Domaniowska	VI/36/2003	Tereny ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego oraz tereny ośrodka usługowo-administracyjnego
5	Obręb geodezyjny Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk – część A	XXII.135.2016	Tereny zieleni otwartej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
5.1	Obręb geodezyjny Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk – część A	XXXIX.299.2018	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
5.2	Obręb geodezyjny Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk – część A	XXI.211.2021	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
5.3	Obręb geodezyjny Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk – część A	XLI.355.2022	Tereny zieleni otwartej
5.4	Obręb geodezyjny Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk – część A	XLIII.370.2023	Tereny zieleni otwartej
6	Obręb geodezyjny Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk – część B	XXXII.226.2017	Tereny rolne
6.1	Obręb geodezyjny Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk – część B	XVL.342.2018	Tereny rolne
7	Część obrębu geodezyjnego Wólka Domaniowska w gminie Przytyk	XXXIX.300.2018	Teren usług

8	Działka ew. nr 39 w obrębie geodezyjnym Przytyk w gminie Przytyk	VI.43.2019	Teren obiektu sakralnego
9	Tereny wokół zbiornika wodnego Jagodno w gminie Przytyk – część A	VIII.68.2019	Tereny lasów
10	Działki ew. nr 41/7, 41/8, 41/10, 41/11 w obrębie geodezyjnym Podgajek Zachodni w gminie Przytyk	IX.79.2019	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
11	Obręb geodezyjny Glinice i Kolonia Glinice w gminie – część A	XV.150.2020	Tereny rolnicze
12	Działki ew. nr 223/2 i 223/3 w obrębie geodezyjnym Przytyk w gminie Przytyk	XL.341.2022	Tereny zieleni otwartej
13	Tereny rekreacyjne nad rzeką Radomką w obrębie geodezyjnym Przytyk w gminie Przytyk	XXX.280.2022	Tereny zieleni urządzonej
14	Działka ewidencyjna nr 600/3 w obrębie geodezyjnym Przytyk w gminie Przytyk	XLVI.387.2023	Teren zabudowy usługowej
15	Obrębów geodezyjnych Dęba i Kolonia Dęba w gminie Przytyk	XLVI.386.2023	Tereny rolnicze

Źródło: opracowanie własne

W opracowaniu są kolejne plany miejscowe, sporządzane na podstawie:

- Uchwały Nr VI.42.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Glinice i Kolonia Glinice w gminie Przytyk, zmienionej następnie uchwałą Nr XIII.125.2020 Rady Gminy Przytyk z dnia 27 kwietnia 2020 r.;
- Uchwały Nr XVII.165.2020 Rady Gminy Przytyk z dnia 18 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół zbiornika wodnego Jagodno w gminie Przytyk;
- Uchwały Nr XXI.209.2021 z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Cichej w obrębie geodezyjnym Podgajek Wschodni w gminie Przytyk;

- Uchwały Nr XIV.137.2020 z dnia 1 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Wólka Domaniowska w gminie Przytyk;
- Uchwały Nr XLVI.388.2023 z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 54/1 w obrębie ewidencyjnym Oblas w gminie Przytyk;
- Uchwały Nr L.426.2023 z dnia 10 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 121 w obrębie ewidencyjnym Podgajek Zachodni w gminie Przytyk.

Tabela 3 Wykaz sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

l.p.	Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Rady Gminy ws. przystąpienia do MPZP
1	Obręby geodezyjne Glinice i Kolonia Glinice w gminie Przytyk Część B	VI.42.2019 (zmieniona uchwałą Nr XIII.125.2020)
2	Tereny wokół zbiornika wodnego Jagodno w gminie Przytyk	XVII.165.2020
3	Obręb geodezyjny Wólka Domaniowska w gminie Przytyk	XIV.137.2020
4	Tereny w rejonie ul. Cichej w obrębie geodezyjnym Podgajek Wschodni w gminie Przytyk	XXI.209.2021
5	Działki ewidencyjnej nr 54/1 w obrębie ewidencyjnym Oblas w gminie Przytyk	XLVI.388.2023
6	Działka ewidencyjna nr 121 w obrębie ewidencyjnym Podgajek Zachodni w gminie Przytyk	L.426.2023

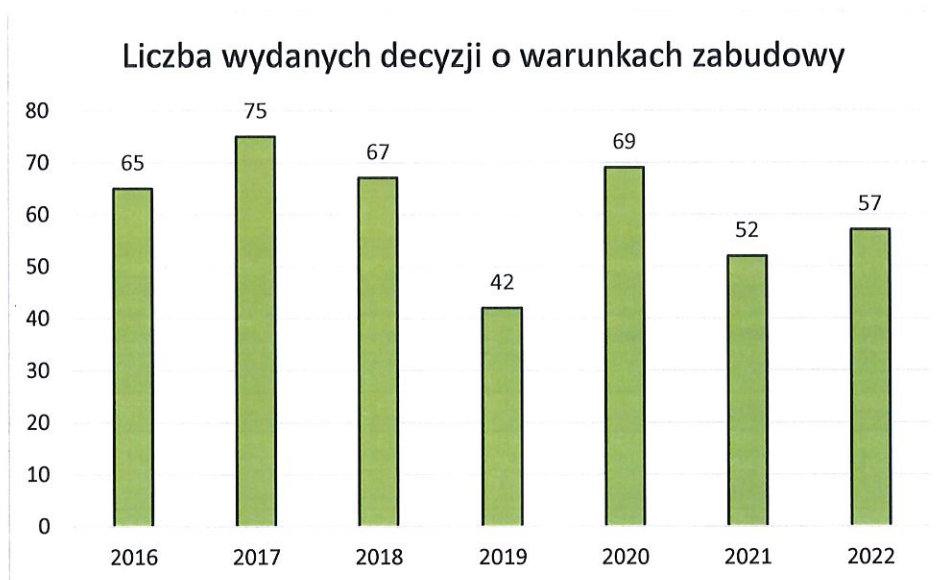
Źródło: opracowanie własne

20 maja 2022 r. Rada Gminy Przytyk podjęła uchwałę Nr XXXII.295.2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Słowików oraz Żerdź w gminie Przytyk, jednak procedura została zawieszona i z powodu zmiany przepisów, nie będzie kontynuowana.

2.3.1 Decyzje o warunkach zabudowy

W latach 2016 – 2022 w gminie Przytyk wydano łącznie 427 decyzji o warunkach zabudowy. Liczba wydawanych decyzji w poszczególnych latach była podobna, za wyjątkiem roku 2019, kiedy wydano jedynie 42 decyzje. Średnia liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w sześciu analizowanych latach to 61. Jest to wartość niższa o prawie 19 względem średniej z lat 2010 – 2015.

Wykres 1 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2016 - 2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Przytyk

W analizowanym okresie 2016 – 2022 najczęściej decyzji o warunkach zabudowy wydano w obrębach ewidencyjnych Domaniów (32) i Oblas (30). Domaniów jest trzecią miejscowością w gminie pod względem liczby mieszkańców, natomiast Oblas jest największym obrębem gminy. W pięciu obrębach (Duży Las, Jadwiniów, Jagodno, Podgajek Wschodni, Podgajek Zachodni) nie wydano żadnej decyzji.

Jak wskazano powyżej, liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy znacznie spadła względem poprzedniego okresu analizowanego. W podziale na obręby największy spadek nastąpił w Przytyku, Podgajku Wschodnim i Podgajku Zachodnim. Są to centralnie położone miejscowości gminy Przytyk o dużym ruchu inwestycyjnym. W latach 2016 – 2022 pokryto niemal całą ich powierzchnię planami miejscowymi. W przypadku obowiązywania na danym terenie planu miejscowego decyzje o pozwoleniu na budowę wydaje się na podstawie zapisów planu. Dlatego też (jak wykazano w rozdziale 2.4) obręby ewidencyjne o znacznym pokryciu planami charakteryzują się dużymi różnicami między liczbą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i liczbą wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wady decyzji o warunkach zabudowy sprawiają, że często nie współgrają one z polityką przestrzenną gminy. Przykład trzech wskazanych powyżej obrębów pokazuje, że aby dążyć do spójności zagospodarowania przestrzennego całej gminy, należy opracowywać plany miejscowe na terenach, gdzie wydawanych jest najczęściej decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę.

Tabela 4 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy według obrębów ewidencyjnych

Obręb	Liczba wydanych decyzji w latach 2010-2015	Liczba wydanych decyzji w latach 2016-2022
Dęba	18	19
Domaniów	20	32
Duży Las	0	0
Gaczkowice	2	4
Glinice	7	4
Goszczewice	5	17
Jabłonna	11	16
Jadwiniów	0	0
Jagodno	2	0
Kaszewska Wola	14	10
Kolonia Dęba	1	1
Kolonia Glinice	5	3
Kolonia Jabłonna	6	4
Kolonia Kaszewska Wola	3	2
Kolonia Potkanna	8	4
Kolonia Studzienice	3	7
Krzyszkowice	23	18
Maksymilianów	2	6
Młódnice	15	14
Mścichów	1	4
Oblas	29	30
Ostrołęka	10	10
Podgajek Wschodni	19	0
Podgajek Zachodni	30	0
Posada	4	3
Potkanna	5	4
Przytyk	60	5
Sewerynów	2	4
Słowików	10	5
Stary Młyn	2	2
Stefanów	21	22
Studzienice	11	11
Sukowska Wola	10	17
Suków	6	16
Witoldów	2	3
Wola Wrzeszczowska	10	5
Wola Wrzeszczowska Kolonia	0	4
Wólka Domaniowska	15	15
Wrzeszczów	24	27
Wrzos	9	11
Wygnanów	7	13
Zameczek Kolonia	26	23
Żerdź	20	28

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Przytyk

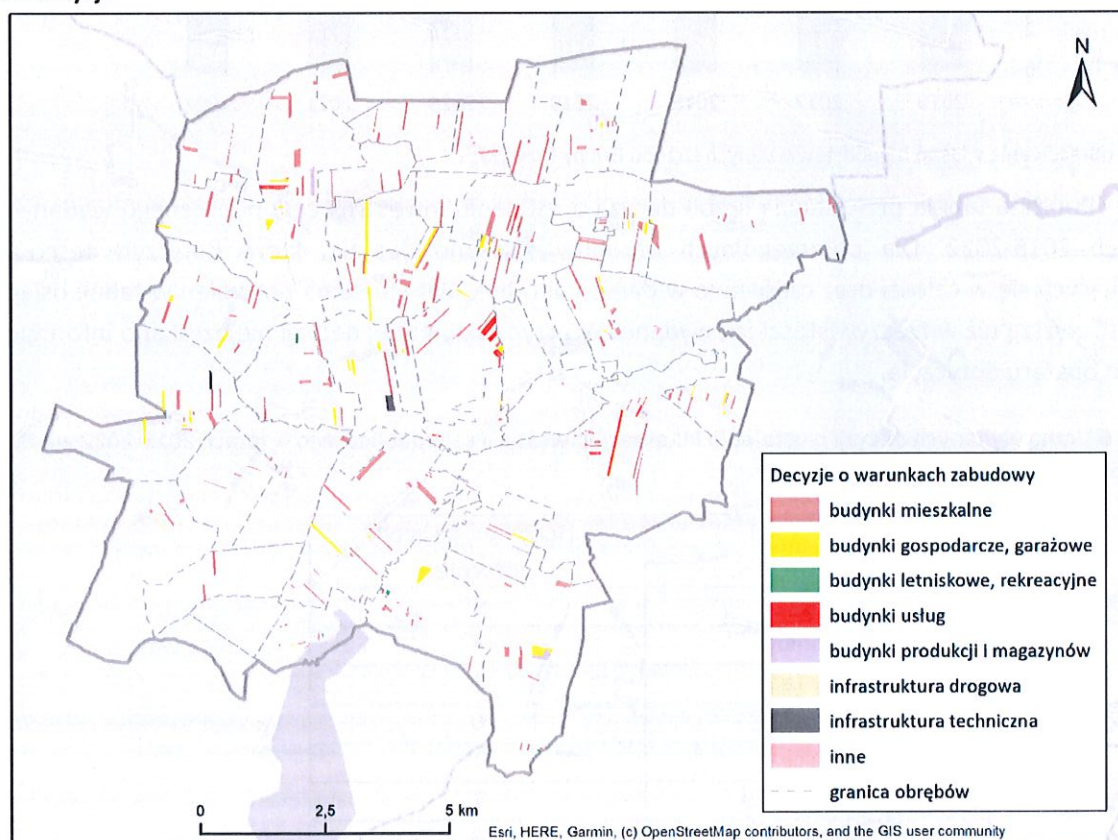
Niezmiennie najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydawanych jest na cele zabudowy mieszkaniowej. Budowy i rozbudowy budynków mieszkalnych stanowią ponad 70% decyzji. Prawie 14% to decyzje wydawane na budynki gospodarcze i garażowe. Pozostałe rodzaje zabudowy i zagospodarowania stanowią niewielki udział wszystkich wydanych decyzji.

Tabela 5 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2016 - 2022 w podziale na rodzaj inwestycji

Rodzaj zabudowy	Liczba wydanych decyzji							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	suma
Budynki mieszkalne	39	49	55	32	50	36	44	305
Budynki gospodarcze, garażowe	12	12	7	4	11	6	6	58
Budynki letniskowe, rekreacyjne	2	3	0	0	0	2	2	9
Budynki usług	4	4	0	2	1	3	0	14
Budynki produkcji i magazynów	8	5	4	2	5	3	1	28
Infrastruktura drogowa	0	1	0	0	0	0	0	1
Infrastruktura techniczna	0	0	0	2	2	0	2	6
Inne	0	1	1	0	0	2	2	6
suma	65	75	67	42	69	52	57	427

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Przytyk

Schemat 6 Decyzje o warunkach zabudowy wydane w gminie Przytyk w latach 2016-2022 w podziale na rodzaj inwestycji

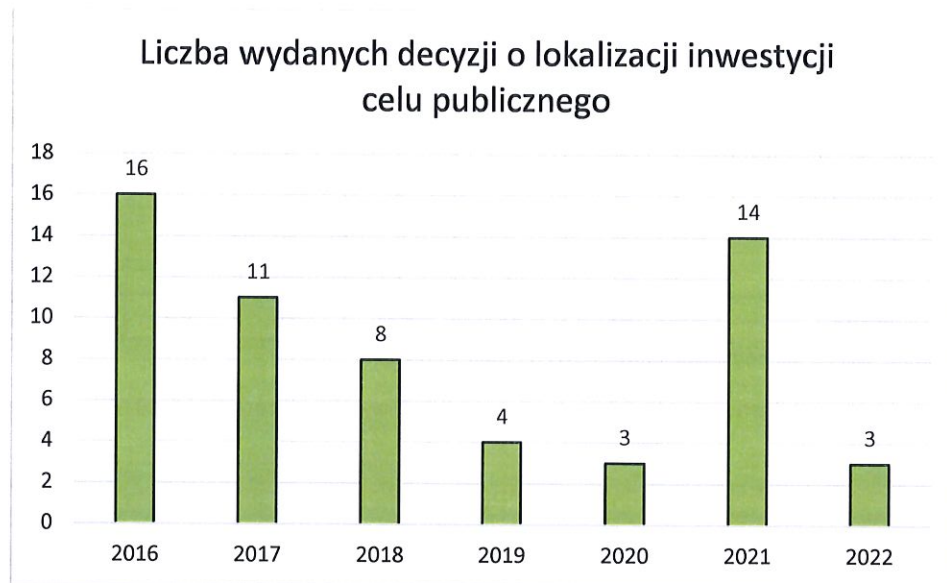


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Przytyk

2.3.2 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczą inwestycji takich jak drogi czy sieci infrastruktury technicznej, które mają służyć celom publicznym. W latach 2016 – 2022 na terenie gminy Przytyk wydano 59 takich decyzji. Najwięcej w 2016 roku, a najmniej w 2020 i 2022. Ponieważ inwestycje celu publicznego najczęściej realizowane są przez gminę, spółki gminne lub operatorów sieci infrastruktury technicznej, ich liczba zależy od planów inwestycyjnych i dostępnych środków inwestorów.

Wykres 2 Liczba wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016 - 2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Przytyk

Poniższa tabela przedstawia liczbę decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2016-2022. Dla poszczególnych obrębów wliczono decyzje, które dotyczyły terenów znajdujących się w całości oraz częściowo w danym obrębie, dlatego suma pozwoleń w tabeli osiąga wartość wyższą niż w rzeczywistości ich wydano. W przypadku jednej decyzji nie uzyskano informacji jakiego obszaru dotyczyła.

Tabela 6 Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016-2022 według obrębów ewidencyjnych

Obręb	Liczba wydanych pozwoleń
Dęba	2
Domaniów	4
Duży Las	1
Gaczkowice	0
Glinice	1
Goszczewice	1
Jabłonna	0
Jadwiniów	0
Jagodno	0
Kaszewska Wola	4
Kolonia Dęba	0

Kolonia Glinice	1
Kolonia Jabłonna	0
Kolonia Kaszewska Wola	1
Kolonia Potkanna	0
Kolonia Studzienice	0
Krzyszkowice	6
Maksymilianów	0
Młódnice	4
Mścichów	0
Oblas	1
Ostrołęka	0
Podgajek Wschodni	1
Podgajek Zachodni	1
Posada	0
Potkanna	1
Przytyk	6
Sewerynów	1
Słowików	2
Stary Młyn	0
Stefanów	1
Studzienice	1
Sukowska Wola	3
Suków	3
Witoldów	1
Wola Wrzeszczowska	0
Wola Wrzeszczowska Kolonia	0
Wólka Domaniowska	3
Wrzeszczów	5
Wrzos	3
Wygnanów	1
Zameczek Kolonia	3
Żerdź	3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Przytyk

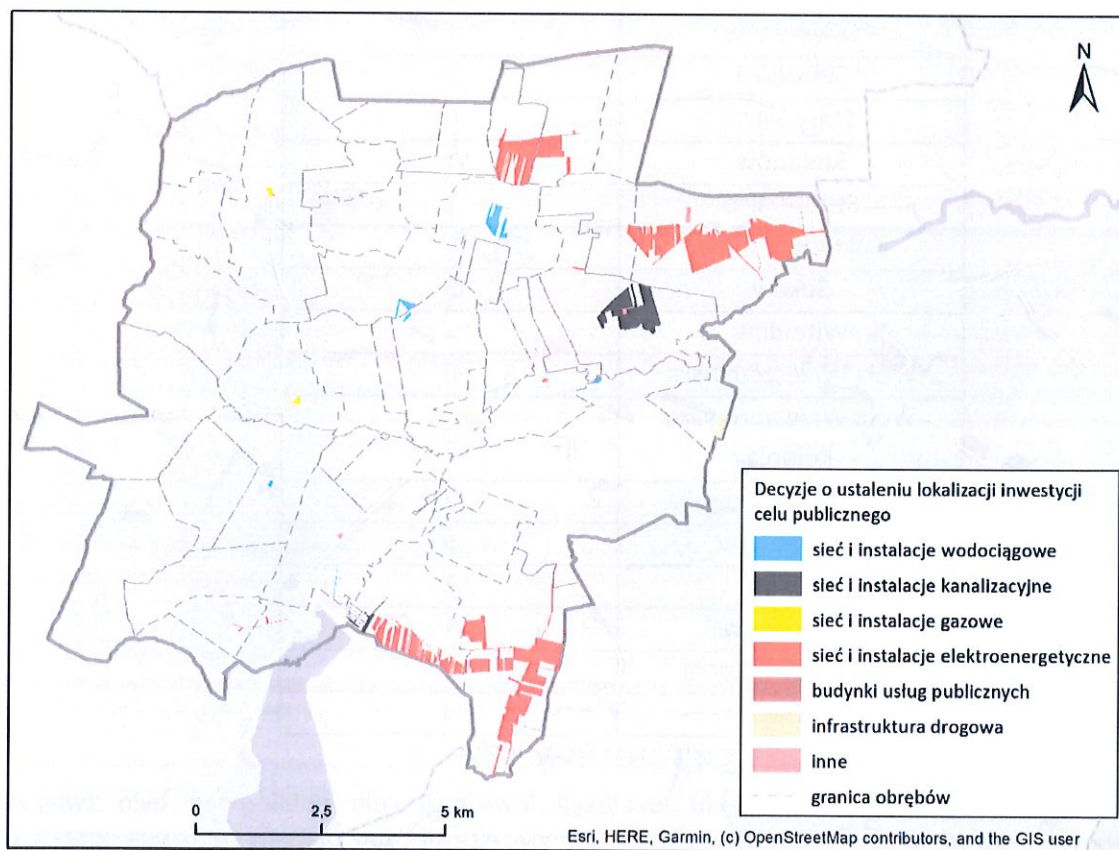
Najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego było związanych z infrastrukturą drogową. Pod ten cel wydano 25% decyzji. 22% decyzji dotyczyła budowy lub modernizacji sieci i instalacji elektroenergetycznych, a 19% budowy lub modernizacji sieci i instalacji wodociągowych. W ostatnich latach wydano także decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego m. in. na budowę hydroforni kontenerowej, stacji uzdatniania wody oraz zagospodarowanie rynku w miejscowości Przytyk.

Tabela 7 Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016 - 2022 w podziale na rodzaj inwestycji

Rodzaj inwestycji	Liczba wydanych decyzji							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	suma
Sieć i instalacje wodociągowe	0	2	1	1	1	4	2	11
Sieć i instalacje kanalizacyjne	1	1	0	0	0	1	0	3
Sieć i instalacje gazowe	0	0	0	0	0	2	0	2
Sieć i instalacje elektroenergetyczne	2	4	2	0	2	3	0	13
Budynki usług publicznych	4	1	0	2	0	0	0	7
Infrastruktura drogowa	6	1	5	1	0	1	1	15
Inne	3	2	0	0	0	3	0	8
suma	16	11	8	4	3	14	3	59

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Przytyk

Schemat 7 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w gminie Przytyk w latach 2016-2022 w podziale na rodzaj inwestycji



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Przytyk

2.4 Pozwolenia na budowę

Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę jest najlepszą metodą na przedstawienie dynamiki procesu inwestycyjnego i ruchu budowlanego w gminie, gdyż agreguje zarówno decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie obowiązującego planu miejscowego jak i decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

W latach 2016-2022 średnio wydawano 61 pozwoleń na budowę rocznie. Najwięcej decyzji wydano w 2021 roku, a najmniej w 2022 roku. W sumie przez 7 analizowanych lat wydano 428 pozwoleń na budowę. Spowolnienie w ruchu inwestycyjnym w gminie w 2020 roku, kiedy wydano 52 decyzje, spowodowane było prawdopodobnie skutkami pandemii COVID-19, która wywołała zastój w większości branż i dziedzin życia społecznego. Duży spadek w liczbie wydawanych pozwoleń na budowę może z kolei wynikać z panującego kryzysu gospodarczego, który pociąga za sobą m. in. wysoką inflację i wysokie koszty materiałów budowlanych. W 2022 roku weszły także nowe przepisy, dzięki którym dla budynków mieszkalnych do 70 m² nie potrzeba już decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wykres 3 Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2016 - 2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego

Najwięcej pozwoleń na budowę wydano w latach 2016-2022 w obrębach ewidencyjnych Przytyk (53), Wrzeszczów (33) i Domaniów (28). W trzech obrębach – Jadwiniów, Jagodno i Witoldów, nie wydano żadnej decyzji. Porównanie danych dotyczących decyzji o pozwoleniu na budowę i decyzji o warunkach zabudowy pokazuje skalę inwestycji realizowanych na podstawie zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pomimo, iż w obrębie ewidencyjnym Przytyk panuje największy ruch inwestycyjny, w okresie analizowanym wydano na jego obszarze zaledwie 5 decyzji o warunkach zabudowy. Co oznacza, że większość inwestycji realizowanych w tej miejscowości powstaje na podstawie zapisów planów miejscowych tzn. jest zgodna z polityką przestrzenną gminy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie liczby wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych obrębach ewidencyjnych.

Tabela 8 Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2016-2022 według obrębów ewidencyjnych

Obręb	Liczba wydanych pozwoleń
Dęba	17
Domaniów	28
Duży Las	3
Gaczkowice	1
Glinice	4
Goszczewice	15
Jabłonna	12
Jadwiniów	0
Jagodno	0
Kaszewska Wola	10
Kolonia Dęba	2
Kolonia Glinice	6
Kolonia Jabłonna	3
Kolonia Kaszewska Wola	4
Kolonia Potkanna	7
Kolonia Studzienice	9
Krzyszkowice	12
Maksymilianów	2
Młódnice	5
Mścichów	2
Oblas	21
Ostrołęka	6
Podgajek Wschodni	7
Podgajek Zachodni	23
Posada	2
Potkanna	3
Przytyk	53
Sewerynów	4
Słowików	3
Stary Młyn	1
Stefanów	13
Studzienice	9
Sukowska Wola	8
Suków	13
Witoldów	0
Wola Wrzeszczowska	4
Wola Wrzeszczowska Kolonia	5
Wólka Domaniowska	14
Wrzeszczów	33
Wrzos	10

Wygnanów	11
Zameczek Kolonia	17
Żerdź	26
suma	428

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego

W podziale ze względu na rodzaj obiektów budowlanych, dla których wydawane są pozwolenia na budowę dominują budynki mieszkalne. Stanowią 66% wszystkich wydanych decyzji. Spośród pozostałych kategorii w gminie Przytyk powstaje najwięcej budynków gospodarczych i garażowych (8%), budynków i budowli obsługi produkcji rolniczej (6%) oraz budynków usługowych (5%).

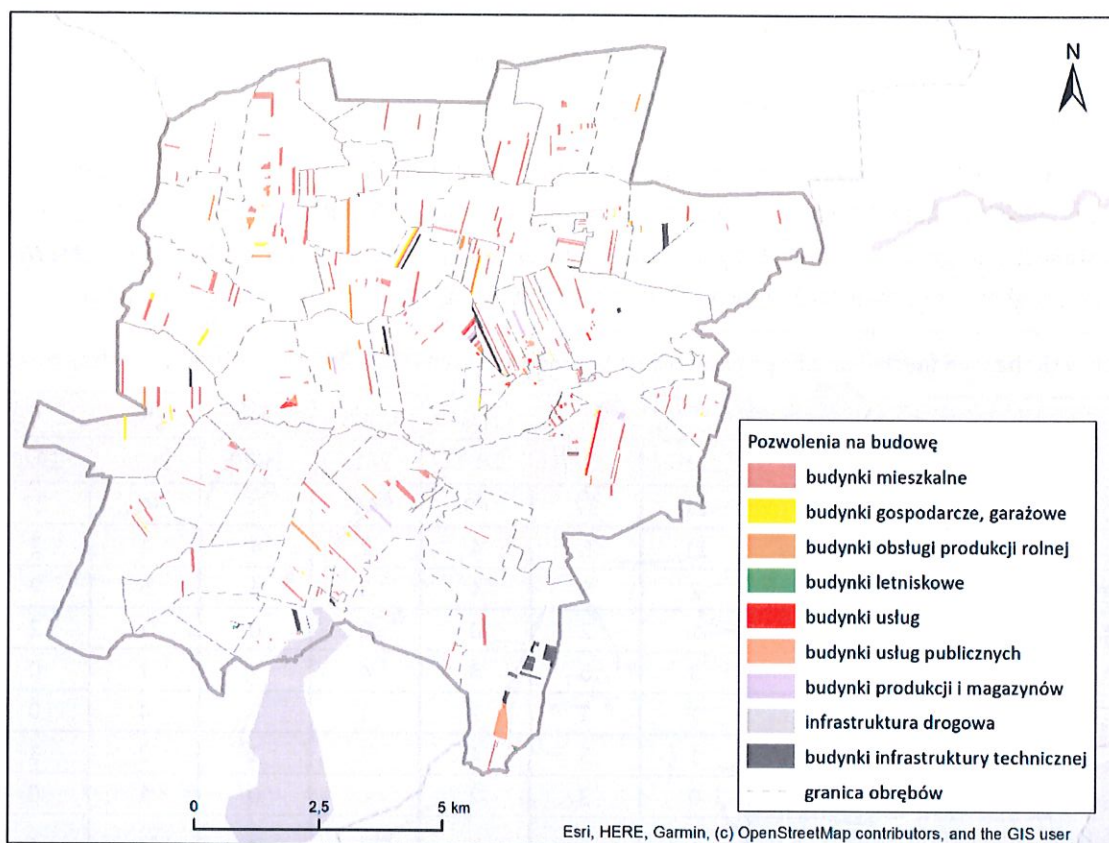
Tabela 9 Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2016 - 2022 w podziale na rodzaj inwestycji

Rodzaj zabudowy	Liczba pozwoleń							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	suma
Budynki mieszkalne	31	37	49	44	35	66	27	289
Budynki gospodarcze, garażowe	11	6	4	2	4	1	2	30
Budowle obsługi produkcji rolnej	2	5	4	2	5	5	2	25
Budynki letniskowe	1	2	0	0	0	1	2	6
Budynki usług	3	6	5	4	2	1	0	21
Budynki usług publicznych	1	1	2	1	3	4	0	12
Budynki produkcji i magazynów	1	5	4	1	1	2	1	15
Infrastruktura drogowa	0	3	2	0	0	1	0	6
Infrastruktura techniczna i komunalna	3	2	8	4	2	4	1	24
suma	53	67	78	58	52	85	35	428

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego

Wydane pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych są rozproszone, jednak w większości przypadków uzupełniają zwartą zabudowę ulicówek. Prowadzi to do korzystnego zjawiska koncentracji zabudowy wsi. Rozmieszczenie pozwoleń na budowę w gminie jest nierównomierne i koncentruje się w najbardziej rozwijających się obrębach geodezyjnych: Przytyk, Wrzeszczów oraz Domaniów. Z tych trzech obrębów największy ruch budowlany występuje w obrębie geodezyjnym Przytyk. Największa koncentracja nowych inwestycji nastąpiła w centralnej części gminy w rejonie obrębów Przytyk, Podgajek Zachodni, Podgajek Wschodni i Żerdź. Nowa zabudowa pojawiła się w szczególności wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 740, która zapewnia dobrą komunikację gminy z terenami sąsiadującymi oraz Radomiem. W obrębach o najmniejszej liczbie wydanych pozwoleń na budowę dotyczyły one głównie zabudowy mieszkaniowej.

Schemat 8 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w gminie Przytyk w latach 2016-2022 w podziale na rodzaj inwestycji



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego

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

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

W zakresie planów miejscowych, do urzędu gminy wpłynęło 10 wniosków o zmiany planów miejscowych obejmujące nieruchomości położone w obrębach Przytyk, Podgajek Wschodni, Podgajek Zachodni i Wólka Domaniowska. Wnioski dotyczyły zmian przeznaczenia terenów lub zmian zasad zagospodarowania, aby umożliwić zabudowę. 6 wniosków skutkowało zmianą planów miejscowych, 2 zmiany są obecnie procedowane, w przypadku 2 wniosków nie przystąpiono do zmiany planów.

W latach 2016-2022 wpłynęły do Urzędu Gminy także dwa wnioski o zmianę Studium. W przypadku jednego z wniosków sporządzono zmianę Studium i adekwatną zmianę planu miejscowego. Dla drugiego wniosku, dotyczącego działki w obrębie geodezyjnym Glinice, nie przystąpiono do zmiany.

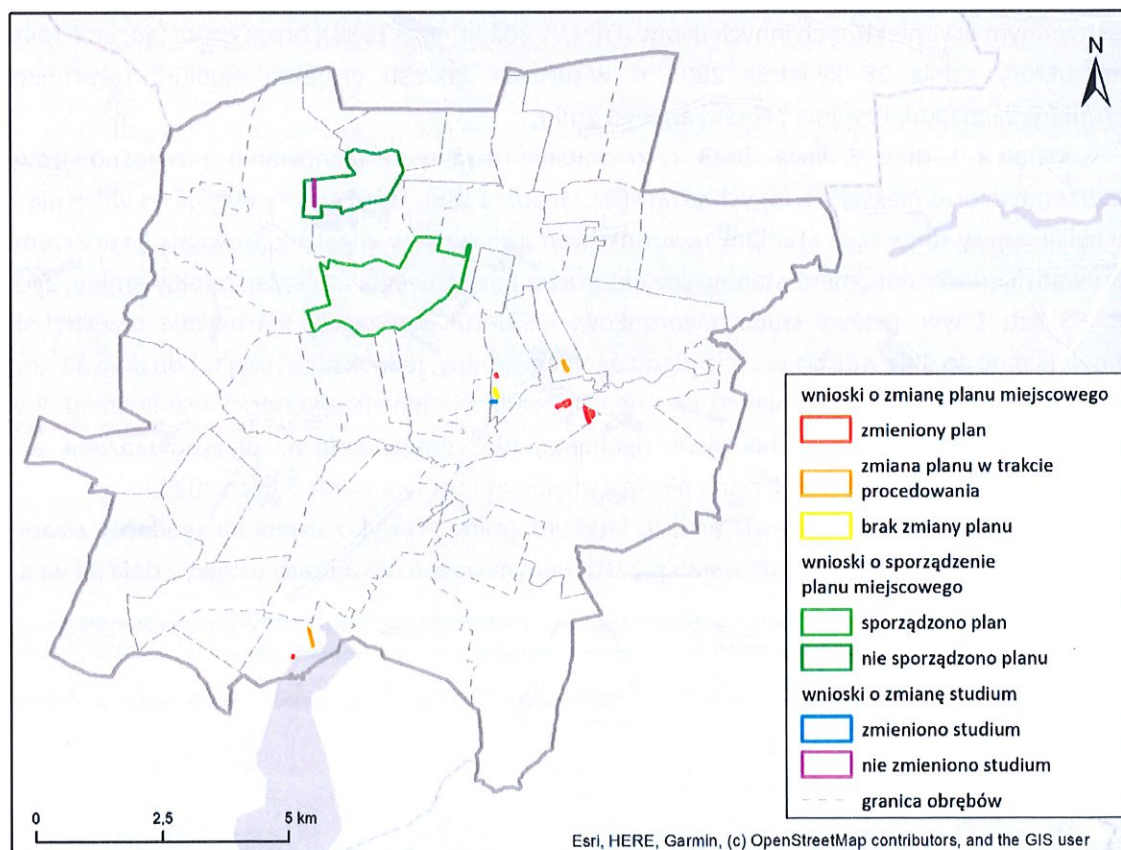
Mieszkańcy gminy wnioskowali także o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dęba i Glinice. W 2023 roku uchwalony został plan miejscowy obrębów geodezyjnych Dęba i Kolonia Dęba. Do sporządzenia planu w obrębie ewidencyjnym Glinice nie przystąpiono.

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

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

Należy przeciwdziałać rozpraszaniu zabudowy ze względu na racjonalne wykorzystanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, której realizacja wiąże się z obciążeniami budżetu gminy. Ograniczanie nadmiernego rozprzestrzeniania się terenów budowlanych wynika również z zapisów ustawy o rewitalizacji, która wprowadza zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazując na potrzebę wyznaczania w studium i planach terenów budowlanych w perspektywie maksymalnie 30 lat. Przy wyznaczaniu terenów budowlanych i terenów otwartych z zakazem zabudowy wskazane jest zatem przeanalizowanie ich zasadności i kosztów z tym związanych.

Schemat 9 Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i Studium



Źródło: opracowanie własne

3 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

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

Podstawowym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gmin jest obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Poprzednie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, przyjęte Uchwałą Nr XII/65/99 Rady Gminy w Przytyku z dnia 9 grudnia 1999 r. i następnie zmienione uchwałą Nr XXV.129.2012 Rady Gminy w Przytyku z dnia 20 listopada 2012 r. w zakresie części sołectwa Przytyk (Podgajek Zachodni) i wschodniej części sołectwa Słowików zostało uznane za nieaktualne uchwałą nr IX.51.2015 z dnia 15 lipca 2015 r.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk zostało przyjęte Uchwałą Nr XXVI.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r. Zapisy te zostały zaktualizowane Zmianą nr 1 w marcu 2019 r. przyjętą uchwałą Nr VI.44.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2019 r., Zmianą nr 2 przyjętą uchwałą Nr XI.96.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 30 grudnia 2019 r., Zmianą nr 3 przyjętą uchwałą Nr XXVII.261.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 14 grudnia 2021 r., Zmianą nr 4 przyjętą uchwałą nr XXXVI.319.2022 Rady Gminy Przytyk z dnia 19 września 2022 r. oraz Zmianą nr 5 przyjętą uchwałą nr XLIV.376.2023 Rady Gminy Przytyk z dnia 24 marca 2023 r.

Obowiązujące Studium i wszystkie jego zmiany zostały opracowane na podstawie zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), która weszła w życie 24 września 2023 r. uchyliła zapisy dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wprowadziła nowy dokument stanowiący akt prawa miejscowego, czyli plan ogólny gminy. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. Z tego względu oraz ponieważ na dzień sporządzania niniejszego opracowania gmina Przytyk nie przystąpiła do opracowywania planu ogólnego, zdecydowano się na przeprowadzenie analizy zgodności Studium gminy Przytyk z przepisami uchylonymi ustawą z dnia 7 lipca 2023 r.

Poniższa tabela przedstawia analizę Studium gminy Przytyk z uwagi na zgodność z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sprzed nowelizacji ustawy z dnia 24 września 2023 r.

Tabela 10 Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk z uwagi na zgodność z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium.

Lp.	Wymogi i ustalenia dotyczące tekstu i rysunku planu	Uwagi odnośnie zgodności z przepisami
Art. 10 ust 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		
W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:		
1)	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	zagadnienia opisane w rozdziale V. <i>Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania przestrzennego, stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony oraz w rozdziale X. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów infrastruktury technicznej;</i>
2)	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	zagadnienia opisane w rozdziale V. <i>Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania przestrzennego, stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;</i>
2a)	diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;	zagadnienia opisane w rozdziale II. <i>Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej o znaczeniu ponadlokalnym i strategii rozwoju gminy, w podrozdziale II.4. Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych przygotowana na potrzeby strategii rozwoju gminy;</i>
3)	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	zagadnienia opisane w rozdziale VI. <i>Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, oraz wymogów ich ochrony,</i> brak zapisów dotyczących uwarunkowań wynikających ze stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
4)	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	zagadnienia opisane w rozdziale VII. <i>Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</i>
4a)	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	zagadnienia opisane w rozdziale VIII. <i>Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;</i>

5)	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;	zagadnienia opisane w rozdziale IV. <i>Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;</i>
6)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	zagadnienia opisane w rozdziale XI. <i>Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;</i>
7)	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,	zagadnienia opisane w rozdziale XVIII. <i>Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w podrozdziale XVIII.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;</i>
	b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,	zagadnienia opisane w rozdziale XVIII. <i>Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w podrozdziale XVIII.2. Prognozy demograficzne;</i>
	c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,	zagadnienia opisane w rozdziale XVIII. <i>Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w podrozdziale XVIII.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;</i>
	d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;	zagadnienia opisane w rozdziale XVIII. <i>Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w podrozdziale XVIII.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;</i>
8)	stanu prawnego gruntów;	zagadnienia opisane w rozdziale XII. <i>Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów;</i>
9)	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	zagadnienia opisane w rozdziale XIII. <i>Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;</i>
10)	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	zagadnienia opisane w rozdziale XIV. <i>Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;</i>
11)	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	zagadnienia opisane w rozdziale XV. <i>Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, terenów górniczych, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;</i>

12)	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	zagadnienia opisane w rozdziale XV. <i>Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, terenów górniczych, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, w podrozdziale XV.2. Tereny górnicze;</i>
13)	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	zagadnienia opisane w rozdziale IX. <i>Uwarunkowania wynikające ze stanu systemu komunikacji oraz w rozdziale X. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów infrastruktury technicznej;</i>
14)	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	zagadnienia opisane w rozdziale XVI. <i>Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;</i>
15)	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	zagadnienia opisane w rozdziale XVII. <i>Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.</i>
Art. 10 ust 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		
W studium określa się w szczególności:		
1)	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,	zagadnienia opisane w rozdziale XX. <i>Kierunki wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;</i>
	b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	zagadnienia opisane w rozdziale XXII. <i>Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów oraz w rozdziale XXIII. Tereny wyłączone spod nowej zabudowy;</i>
3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	zagadnienia opisane w rozdziale XXIV. <i>Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, brak zapisów dotyczących uzdrowisk ze względu na brak występowania;</i>
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	zagadnienia opisane w rozdziale XXVI. <i>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</i>
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	zagadnienia opisane w rozdziale XXVII. <i>Kierunki rozwoju systemu komunikacji i w rozdziale XXVIII. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej;</i>

6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	zagadnienia opisane w rozdziale XXIX. <i>Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;</i>
7)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;	zagadnienia opisane w rozdziale XXIX. <i>Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;</i>
8)	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	zagadnienia opisane w rozdziale XXX. <i>Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², obszary przestrzeni publicznej;</i>
9)	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	zagadnienia opisane w rozdziale XXXI. <i>Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;</i>
10)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	zagadnienia opisane w rozdziale XXV. <i>Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;</i>
11)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	zagadnienia opisane w rozdziale XXXIII. <i>Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;</i>
12)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	zagadnienia opisane w rozdziale XXXIV. <i>Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;</i>
13)	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);	zagadnienia opisane w rozdziale XXXV. <i>Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;</i>
14)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	zagadnienia opisane w rozdziale XXXVI. <i>Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;</i>
14a)	obszary zdegradowane;	zagadnienia opisane w rozdziale XXXVII. <i>Obszary zdegradowane;</i>

15)	granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.	zagadnienia opisane w rozdziale XXXVIII. <i>Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;</i>
Art. 10 ust. 2a, 3a, 5, 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		
ust. 2a	Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:	zagadnienie opisane w rozdziale XXXII. <i>Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię o odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW</i>
1)	wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;	zagadnienie opisane w rozdziale XXXII. <i>Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię o odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW</i>
2)	urządzeń innych niż wolnostojące.	zagadnienie opisane w rozdziale XXXII. <i>Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię o odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW</i>
ust. 3a	Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.	zagadnienia opisane w rozdziale XXX. <i>Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², obszary przestrzeni publicznej;</i>
ust. 5	Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:	

pkt 1)	formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;	zagadnienia opisane w rozdziale XVIII. <i>Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w podrozdziale XVIII.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;</i>
2)	szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;	zagadnienia opisane w rozdziale XVIII. <i>Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w podrozdziale XVIII.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;</i>
3)	szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;	zagadnienia opisane w rozdziale XVIII. <i>Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w podrozdziale XVIII.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;</i>
4)	porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1;	zagadnienia opisane w rozdziale XVIII. <i>Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w podrozdziale XVIII.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;</i>
5)	określa się: a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,	zagadnienia opisane w rozdziale XVIII. <i>Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w podrozdziale XVIII.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;</i>

	b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;	zagadnienia opisane w rozdziale XVIII. <i>Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w podrozdziale XVIII.5. Wnioski i wytyczne do prac planistycznych</i> ;
ust. 6	Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.	zagadnienia opisane w rozdziale XVIII. <i>Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy</i> ;
§4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy		
Projekt studium zawiera:		
1)	część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej;	zagadnienie opisane w rozdziałach II-XVIII oraz przedstawione na załączniku graficznym nr 2A
2)	bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy;	zagadnienie opisane w rozdziale XVIII.4. <i>Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę</i>
3)	część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;	zagadnienie opisane w rozdziałach XX-XXVIII.
4)	rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także obszary lub obiekty, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy;	zagadnienie przedstawione na załączniku graficznym nr 2B.
5)	uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wpływu uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na te kierunki.	zagadnienie opisane w rozdziale XXXIX. <i>Uzasadnienie i synteza przyjętych rozwiązań oraz ustaleń projektu studium</i>
§ 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy		
Ustalenia części tekstowej projektu studium formułuje się zgodnie z następującymi wymogami:		

1)	ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów określają dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej „planami miejscowymi”;	zagadnienia opisane w rozdziale XX. <i>Kierunki wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, rozdziale XXII. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów oraz w rozdziale XXI. Ogólne zasady stosowania zapisów studium i wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;</i>
2)	ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów określają w szczególności minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazują tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierają wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych;	zagadnienia opisane w rozdziale XXII. <i>Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów;</i>
3)	ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, zawierają w szczególności wytyczne ich określania w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 2127 i 2269), obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem studium, a także uzdrowisk, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1301);	zagadnienia opisane w rozdziale XXIV. <i>Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;</i>

4)	ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 i 954), oraz dóbr kultury współczesnej zawierają w szczególności wytyczne określania tych zasad w planach miejscowych;	zagadnienia opisane w rozdziale XXVI. <i>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</i> ;
5)	ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierają w szczególności wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych;	zagadnienia opisane w rozdziałach XXVII. <i>Kierunki rozwoju systemu komunikacji</i> i XXVIII <i>Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej</i> ;
6)	ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej określają w szczególności obszary, dla których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	zagadnienia opisane w rozdziałach XXV. <i>Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej</i> ;
§ 6 pkt 1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy		
1.	Projekt rysunku studium sporządza się w skali od 1:5000 do 1:25 000, z wykorzystaniem mapy topograficznej lub ewidencyjnej w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	rysunek studium sporządzony został w skali 1:25 000 z wykorzystaniem mapy topograficznej w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
§ 6 pkt 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy		
Projekt rysunku studium zawiera:		
1)	projekt rysunku studium zawiera: a) granice obszaru objętego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub jego zmianą,	rysunki studium zawierają granicę opracowania oraz granice zmian;

	b) określenie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy, a w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy – także symbole literowe lub numery wyróżniające je spośród innych obszarów,	rysunki studium zawierają określenie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy w zakresie występowania tych obszarów i obiektów na terenie gminy;
	c) objaśnienia wszystkich użytych na projekcie rysunku studium oznaczeń i symboli,	rysunki studium zawierają objaśnienia wszystkich użytych na projekcie rysunku studium oznaczeń i symboli;
	d) nazwę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,	rysunki studium zawierają nazwę studium;
	e) określenie skali w formie liczbowej i liniowej,	rysunki studium zawierają określenie skali w formie liczbowej i liniowej;
	f) informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy,	na rysunkach studium brak jest informacji o układzie współrzędnych;
	g) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;	na rysunkach studium brak jest informacji o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
2)	granice obszarów, o których mowa w pkt 1, określa się na projekcie rysunku studium w sposób dostosowany do skali mapy, na której jest sporządzony;	granice obszarów są dostosowane do skali rysunków;
3)	przy sporządzaniu projektu rysunku studium używa się oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z projektem rysunku studium;	oznaczenia, nazewnictwa i standardy umożliwiają jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z projektem rysunku studium;
4)	barwne oznaczenia graficzne i literowe, a także symbole i nazewnictwo na projekcie rysunku studium stosuje się w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z projektami planów miejscowych;	barwne oznaczenia graficzne i literowe, a także symbole i nazewnictwo na rysunkach studium umożliwiają porównanie ustaleń z planami miejscowymi;

5)	oznaczenia graficzne na projekcie rysunku studium stosuje się w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzony.	oznaczenia graficzne na rysunkach studium są czytelne i przejrzyste oraz zapewniają czytelność mapy, na której są sporządzone.
----	---	--

Źródło: opracowanie własne

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

Obowiązujące Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy przytok przyjęte zostało Uchwałą Nr XXVI.165.2016 Rady Gminy Przytok z dnia 29 listopada 2016 roku. Obecny dokument zastąpił Studium przyjęte w 1999 roku.

Studium zostało przyjęte na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szczegółowe zasady sporządzania studium, oprócz ww. ustawy, określa również aktualnie obowiązujące rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., a także szereg przepisów odrębnych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytok zostało sporządzone przed wejściem w życie powyższego rozporządzenia, na podstawie obowiązującego wcześniej Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233), które utraciło moc dnia 24 grudnia 2021 r.

3.2.1 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

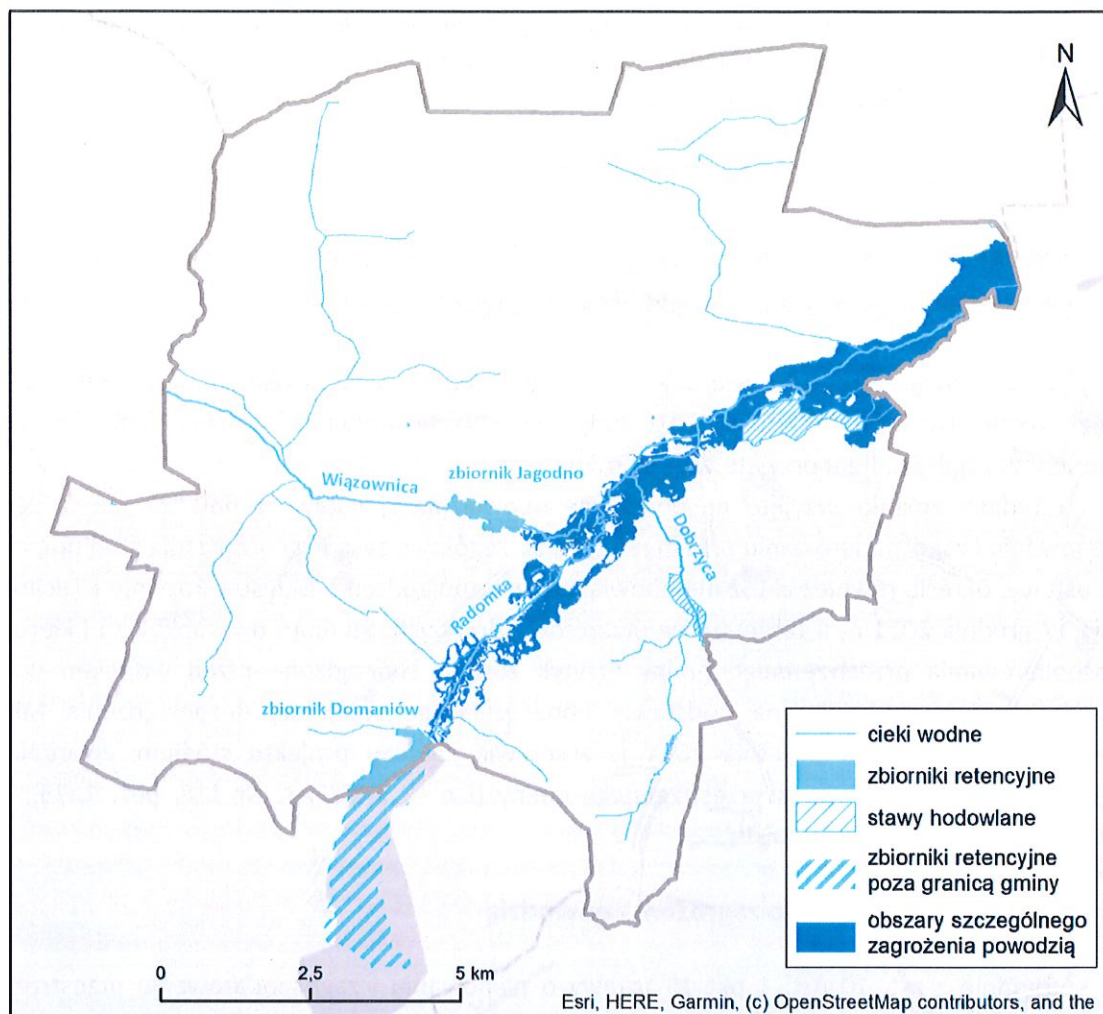
Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej (wprowadzone zmianą ww. ustawy z 2010 r.). Dodatkowo zmiana ustawy Prawo wodne z 2011 r. wprowadziła definicję obszarów szczególnego zagrożenia powodzią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

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

Aktualne dane dotyczące zagrożenia powodziowego wskazują tereny szczególnego zagrożenia powodzią tzn. obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz wysokie i wynosi 10%. Tereny te występują w dolinie rzeki Radomki.

W gminie znajdują się także dwa zbiorniki retencyjne, Jagodno i Domaniów oraz stawy hodowlane we wschodniej części gminy Przytok.

Schemat 10 Zagrożenie powodziowe w gminie Przytyk



Źródło: opracowanie własne

3.2.2 Główne zbiorniki wód podziemnych

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

Tabela 11 Wykaz głównych zbiorników wód podziemnych w granicach gminy

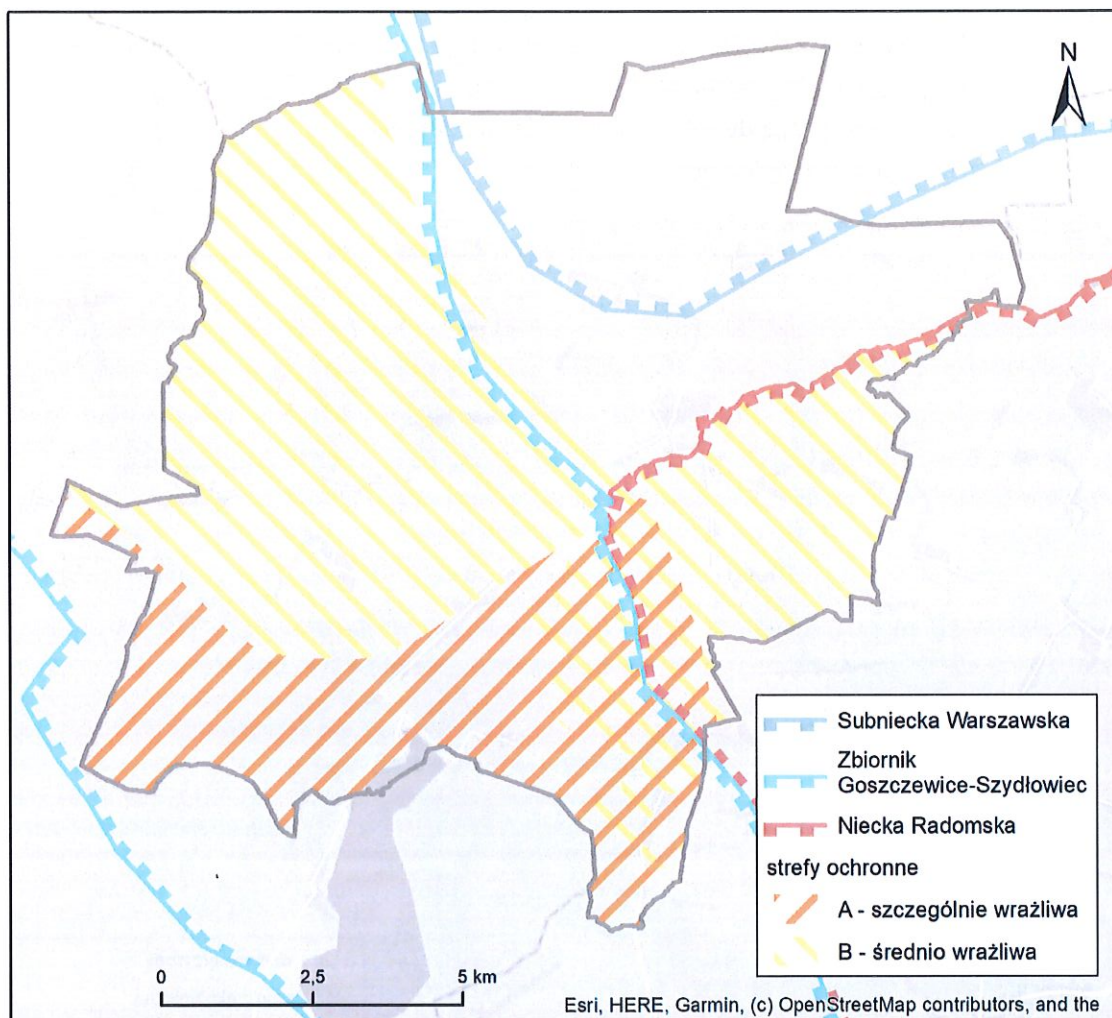
nr	nazwa	powierzchnia km ² (całość GZWP)	stan dokumentacji	stratygrafia	typ ośrodka
215	Subniecka warszawska	5100	nieudokumentowany	czwartorzęd	porowy
405	Niecka radomska	2925	udokumentowany 2011	neogen	porowo-szczelinowy
412	Zbiornik Goszczewice - Szydłowiec	473	udokumentowany 1995	czwartorzęd	krasowo-porowo- szczelinowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centralnej Bazy Danych Geologicznych

Wody głównych zbiorników wód podziemnych podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne, a ponadto objęte mogą być dodatkową ochroną obszarową

poprzez ustanowienie obszarów ochronnych. Ponadto w Studium zawarto informacje o strefach ochronnych głównych zbiorników wód podziemnych. Strefa A czyli strefa szczególnie wrażliwa została wyznaczona dla GZWP nr 412 i obejmuje południową część gminy. Strefa B średnio wrażliwa na zanieczyszczenia dotyczy natomiast GZWP nr 405 i 412.

Schemat 11 Główne zbiorniki wód podziemnych w gminie Przytyk



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centralnej Bazy Danych Geologicznych

3.2.3 Obszary przyrodnicze prawnie chronione

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium określa się uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych m.in. formy ochrony przyrody.

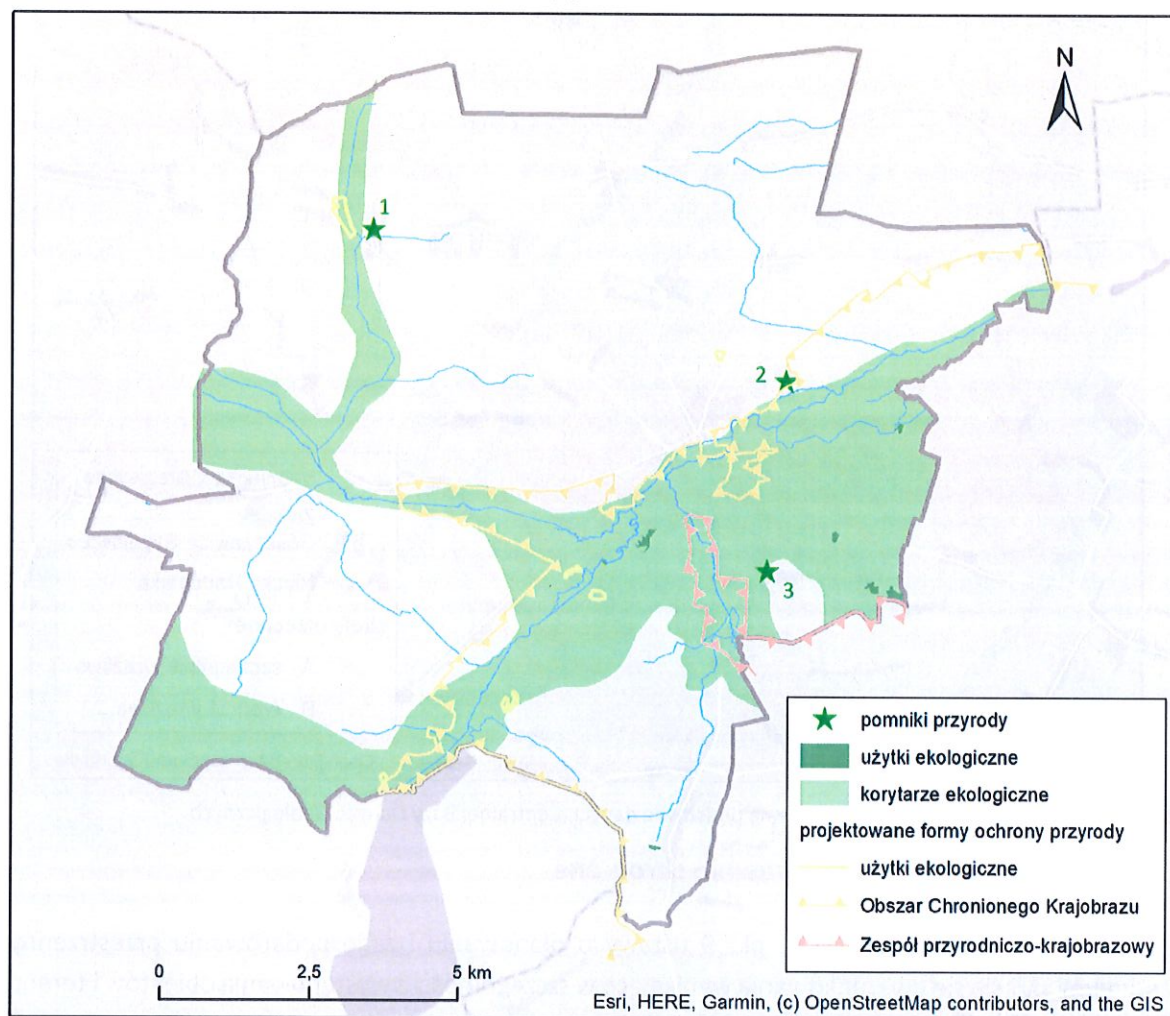
W granicach gminy Przytyk, ani w bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują wielkoobszarowe formy ochrony przyrody, takie jak obszary Natura 2000, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu itp. W gminie znajdują się jedynie użytki ekologiczne i pomniki przyrody. Przez gminę przebiega także korytarz ekologiczny. Pomniki przyrody występujące na terenie gminy Przytyk to:

1. Jesion wyniosły
2. Dąb szypułkowy
3. Dąb szypułkowy

Dokumenty planistyczne wskazują jednak następujące projektowane formy ochrony przyrody:

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

Schemat 12 Formy ochrony przyrody w gminie Przytyk



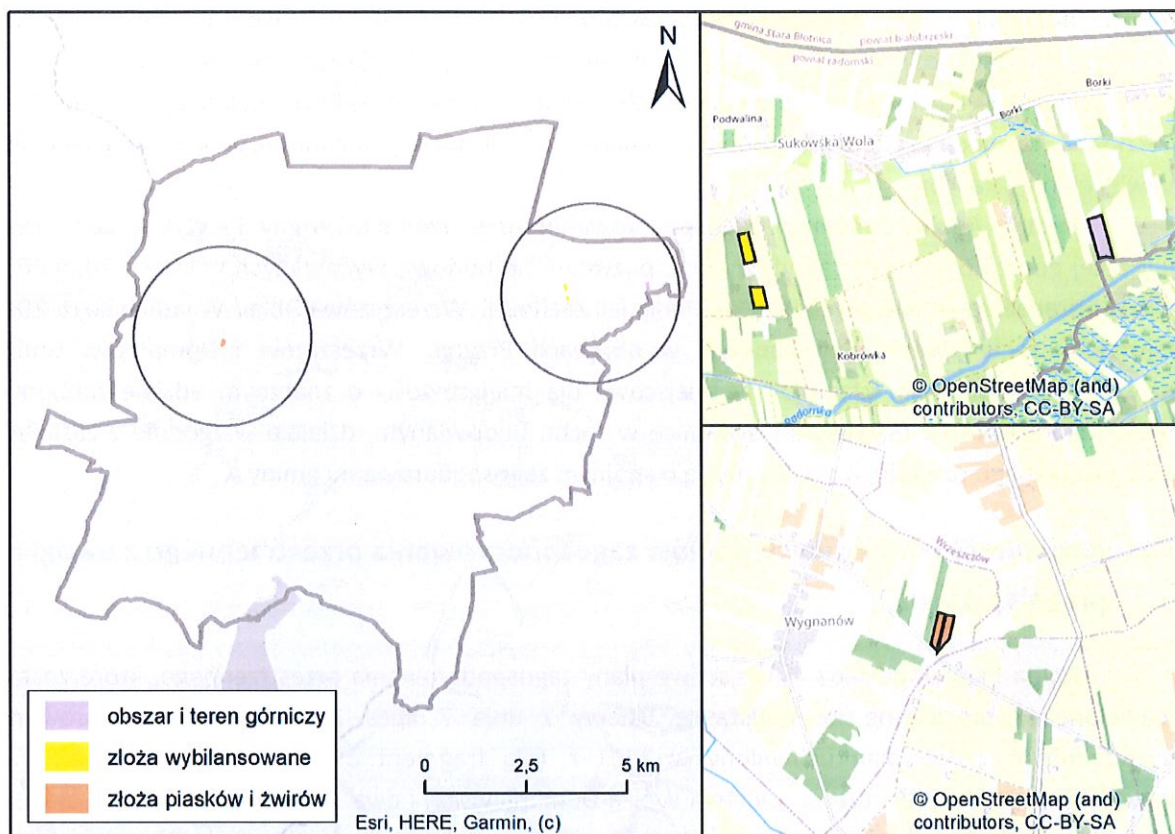
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ

3.2.4 Udokumentowane złoża kopalin

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

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

Schemat 13 Złoża, obszary i tereny górnicze w gminie Przytyk



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego

3.2.5 Uwarunkowania w planie ogólnym

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęta ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1688) usunęła z systemu planowania gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wprowadziła nowy dokument planistyczny zwany planem ogólnym. Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w planie ogólnym uwzględnia się między innymi uwarunkowania wynikające z występujących na terenie gminy form ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów i obszarów górniczych. Uwarunkowania przedstawione powyżej pozostają zatem aktualne na potrzeby sporządzenia planu ogólnego.

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

Dla obszaru gminy Przytyk obowiązuje 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz 5 zmian planów, które obejmują łącznie 1 213 ha, co stanowi ok. 9,05% powierzchni gminy w jej granicach administracyjnych. Dodatkowo w trakcie procedowania jest 5 planów o łącznej powierzchni 299,4 ha. W ciągu ostatnich 7 lat pokrycie planami wzrosło o ponad tysiąc hektarów. Plany obejmują głównie obręby ewidencyjne Przytyk, Dęba, Kolonia Dęba, Podgajek Wschodni, Podgajek Zachodni, Jagodno i Domaniów, czyli między innymi części gminy posiadające najwięcej mieszkańców.

Według Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przytyk z 2016 roku najczęściej decyzji o warunki zabudowy oraz pozwoleń na budowę wydawanych w latach 2010-2015 było w obrębach ewidencyjnych Przytyk, Podgajek Zachodni, Wrzeszczów i Oblas. W latach 2016-2022 największy ruch inwestycyjny panował w obrębach Przytyk, Wrzeszczów i Domaniów. Gmina uchwalając w ostatnich latach plany miejscowe dla miejscowości o znacznym udziale zabudowy mieszkaniowej oraz o największej dynamice w ruchu budowlanym, działała w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju, a także z myślą o spójnym zagospodarowaniu gminy.

3.4 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Gmina Przytyk posiada 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zostały uchwalone i opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym: jeden plan uchwalony w 2001 r. (dla fragment obszaru sołectwa Dęba), dwa uchwalone w 2002 r. (dla części sołectwa Wólka Domaniowska) i dwa w 2003 r. (dla części sołectwa Domaniów i Wólka Domaniowska oraz część sołectwa Wólka Domaniowska). Pozostałe plany miejscowe opracowywano już na podstawie obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) wprowadziła duże zmiany w systemie planowania i procedurze planistycznej. Zgodnie z art. 67 ust. 1 ww. ustawy dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc i mogą być zmieniane.

Plany miejscowe gminy Przytyk przeanalizowano pod kątem zgodności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obecnym brzmieniu oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Art. 15 pkt 2 ww. ustawy zawiera katalog ustaleń, które należy obowiązkowo określić w planie miejscowym, natomiast w pkt 3 wymienione są ustalenia, które można określić w zależności od potrzeb.

Tabela 12 Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Lp.	Wymogi i ustalenia dotyczące tekstu i rysunku planu	Uwagi odnośnie zgodności z przepisami
Art. 15 ust 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w § 4 <i>Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i>		
W planie miejscowym określa się obowiązkowo:		
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, <i>w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia;</i>	plany uchwalone w latach 2001-2003 – brak czytelnych linii rozgraniczających, pozostałe plany – czytelne oznaczenia linii rozgraniczających, klas i symboli;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierające określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewalizacji oraz nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;	plany uchwalone w latach 2001-2003 – zbyt ogólne zapisy odnośnie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. pozostałe plany ustalają zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;	plany uchwalone w latach 2001-2003 – brak zapisów dot. dopuszczalnego poziomu hałasu; mpzp z 2002 i 2003 – brak uwzględnienia projektowanego Radomskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, pozostałe plany ustalają zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
3a)	zasady kształtowania krajobrazu zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;	plany uchwalone w latach 2001-2003 zostały uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy w tym zakresie, pozostałe plany ustalają zasady kształtowania krajobrazu;
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej <i>zawierające określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu miejscowego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i>	plany przyjęte uchwałami Nr XXIX/135/2001, XXXIX.300.2018, IX.79.2019, XLVI.387.2023 - brak ustaleń w tym zakresie ze względu na brak występowania, mpzp z 2002 i 2003 – zbyt ogólne zapisy odnośnie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych <i>zawierające w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i>	w żadnym planie nie wskazano;
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów <i>oraz w zależności od potrzeb, ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 8 i 10 ustawy;</i>	mpzp z 2001 i 2003 – brak wskaźnika intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy w metrach, liczby miejsc do parkowania, mpzp z 2002 – brak wskaźnika intensywności zabudowy, wysokości zabudowy w metrach, liczby miejsc do parkowania, mpzp z 2002 i 2003 – brak wskazanych linii zabudowy;
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa <i>zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	plany przyjęte w latach 2001-2003 oraz uchwałami Nr IX.79.2019, VI.43.2019 - brak ustaleń w tym zakresie ze względu na brak występowania, pozostałe plany – ustalenia w zależności od występowania;
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym <i>zawierające określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;</i>	w planie przyjętym uchwałą Nr VI/35/2003 warunkuje się zagospodarowanie działek przeprowadzeniem scaleń i nowych podziałów, plany przyjęte uchwałami Nr XXIX/135/2001, XXXI/162/2002, VI/36/2003 - brak określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, pozostałe plany zawierają szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;	plany przyjęte uchwałami Nr XLVI.387.2023, XXX.280.2022, XL.341.2022, IX.79.2019, VI.43.2019, XXXIX.300.2018 - brak ustaleń w tym zakresie, pozostałe plany zawierają zapisy w tym zakresie;
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierające: a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych, b) określenie powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;	plany uchwalone w latach 2001-2003 – zbyt ogólne zapisy dotyczące parametrów infrastruktury technicznej, pozostałe plany zawierają zapisy w tym zakresie;
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;	we wszystkich planach brak określenia tymczasowego sposobu zagospodarowania;
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. mogą być różne dla poszczególnych terenów lub grup terenów;	mpzp z 2001 – dla wszystkich terenów stawka równa 0%, mpzp z 2002 – dla wszystkich terenów stawka równa 5%, pozostałe plany – stawka od 1% do 10%,
Art. 15 ust 3. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w § 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:		
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;	w żadnym planie nie wskazano obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;	w żadnym planie nie określono obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;	w żadnym planie nie określono obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

4a)	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	plany przyjęte w latach 2001-2003 oraz uchwałami Nr XL.341.2022, XV.150.2020, IX.79.2019 nie wskazują terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
4b)	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;	plany przyjęte uchwałami Nr XXXII.226.2017, XXII.135.2016 wskazują tereny terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w pozostałych planach nie wskazano;
5)	granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych <i>zawierające określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	w mpzp z 2002 r. ustala się tereny mieszkalnictwa letniskowego oraz przystani wodnej, bazy przystani wodnej i usług oraz określa się dla tych terenów zasady zagospodarowania, w mpzp przyjętym uchwałą Nr VIII.68.2019 ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, usług turystyki i rekreacji, usług sportu i rekreacji oraz zasady organizacji imprez masowych, w mpzp przyjętym uchwałą Nr XXX.280.2022 ustala się teren zieleni urządzonej i zasady lokalizowania obiektów służących rekreacji;
6)	granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;	nie dotyczy, w żadnym planie nie występują takie tereny;
7)	granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;	nie dotyczy, w żadnym planie nie występują takie tereny;
8)	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;	w planach przyjętych w latach 2001-2003 nie określono sposobu usytuowania obiektów budowlanych; w planach przyjętych uchwałami Nr XXIX/135/2001, XLVI.387.2023, XXX.280.2022, XL.341.2022 nie wyznaczono kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;

10)	minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;	w planach przyjętych w latach 2001-2003 nie określono wielkości działek, pozostałe plany określają minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
11)	maksymalną intensywność zabudowy;	planu uchwalone w latach 2001-2003 – brak maksymalnej intensywności zabudowy;
12)	maksymalną liczbę miejsc do parkowania;	w żadnym planie nie określono maksymalnej liczby miejsc do parkowania;
13)	linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.	w żadnym planie nie wyznaczono linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
Art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		
1.	Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.	rysunki planów przyjętych uchwałami Nr XXII.135.2016, XXXII.226.2017, VIII.68.2019, XV.150.2020 i XLVI.386.2023 zostały sporządzone w skali 1:2000, pozostałe rysunki planów zostały sporządzone w skali 1:1000, wszystkie rysunki planów zostały sporządzone na kopiach map zasadniczych;
§ 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
Część graficzna projektu planu miejscowego zawiera:		
1)	nazwę planu miejscowego;	wszystkie rysunki planów zawierają nazwę mpzp;
2)	określenie skali w formie liczbowej i liniowej;	w rysunkach planów z lat 2001-2003 nie zamieszczono podziałki liniowej, pozostałe plany zawierają podziałki liniowe i liczbowy zapis skali;
3)	informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;	w rysunkach planów z lat 2001-2003 nie wskazano kierunku północy, w żadnym planie nie ma informacji o układzie współrzędnych;
4)	informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990);	w rysunkach planów z lat 2001-2003 nieczytelne oznaczenie, pozostałe plany nie zawierają takiej informacji;

5)	wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrzysie;	w rysunkach planów z lat 2001-2003 nie ma wyrzysów ze studium, pozostałe plany posiadają wyrzysy oraz oznaczenie granic terenów objętych planem;
6)	legendę;	wszystkie rysunki planów zawierają legendę, legendy na planach przyjętych uchwałami Nr XXXI/162/2002 i VI/36/2003 są mało czytelne;
7)	granice obszaru objętego planem miejscowym;	plan y z lat 2001-2003 – miejscami nieczytelne granice obszaru;
8)	określenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;	wszystkie rysunki planów zawierają czytelne oznaczenia przeznaczenia terenów i linie rozgraniczające;
9)	linie zabudowy;	mpzp z 2002 i 2003 – brak wskazanych na rysunku linii zabudowy;
10)	granice i oznaczenia terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy.	na wybranych rysunkach planów w zależności od występowania;
§ 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1.	Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w technice graficznej zapewniającej czytelność ustaleń planu i mapy, z wykorzystaniem której jest on sporządzony, oraz możliwość wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, sporządzania jego kopii, a także ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.	wszystkie plany spełniają wymóg;
2.	Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego.	wszystkie plany umożliwiają powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego i zawierają objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń;
3.	W przypadku, gdy linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ma wspólny przebieg z granicą działki ewidencyjnej, wyznacza się ją z wykorzystaniem geometrii działek ewidencyjnych, pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne.	wszystkie plany spełniają wymóg;
§ 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		

1.	Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.	plany z lat 2016-2023 wykonano na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2.	Podstawowe oznaczenia graficzne i nazwy dotyczące linii stosowanych w części graficznej projektu planu miejscowego określa załącznik nr 2 do rozporządzenia.	plany z lat 2016-2023 wykonano na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Źródło: opracowanie własne

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

Od 2016 roku Gmina Przytyk rozpoczęła uchwalanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W latach 2016-2023 uchwalono 11 nowych planów miejscowych. Zostały one opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zawierają aktualne zapisy i ustalenia wynikające z ww. ustawy i przepisów odrębnych.

Ewentualne zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają aktualizacji zapisów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z aktualną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy lub do dnia 31 grudnia 2025 r. nowe plany miejscowe będą sporządzane na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk i jego zmian.

3.5 Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W latach 2016-2023 uchwalono 11 nowych planów miejscowych o łącznej powierzchni 1 055,5 ha. Obecnie planami pokryte jest około 9% powierzchni gminy, a w przygotowaniu znajduje się 5 kolejnych planów. Pokrycie planami gminy Przytyk systematycznie wzrasta, a w ostatnich latach gmina przystępuje do sporządzania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na najbardziej wymagających tego obszarach.

Inwestycje na obszarach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego realizowane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Po wejściu w życie nowych przepisów decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być zgodne z planem ogólnym gminy, co poprawi stan

zagospodarowania oraz ładu przestrzennego gminy Przytok. Dla zapewnienia właściwego rozwoju przestrzennego gminy należy dążyć do etapowego pokrycia planami całego obszaru gminy oraz przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.

4 PROPONOWANY WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

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

Obowiązujące Studium zawiera aktualne zapisy i jest dokumentem jasno kształtującym politykę przestrzenną gminy. Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła jednak wymóg uchwalenia planu ogólnego gminy oraz usunęła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania z systemu planowania jednostek samorządu terytorialnego. Dlatego też priorytetem dla gminy Przytyk powinno być obecnie przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego.

Należy również dokończyć trwające procedury opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy doprowadzić przede wszystkim do uchwalenia planów, których procedury trwają od 2019 i 2020 roku tzn. planu obrębów geodezyjnych Glinice i Kolonia Glinice część B, planu dla obrębu geodezyjnego Wólka Domaniowska oraz terenu wokół zbiornika wodnego Jagodno. W dalszej kolejności należy procedować pozostałe spośród sporządzanych planów.

Do końca 2025 r. należy doprowadzić do uchwalenia planu ogólnego gminy Przytyk, aby umożliwić zrównoważony rozwój przestrzenny gminy. Plan ogólny powinien być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz odnosić się do obecnych uwarunkowań w rozwoju gminy.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 2016 roku zostały opracowane w oparciu o obecnie obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich zapisy spełniają obecne wymogi szczegółowości. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. spełniają wymogi w stopniu wystarczającym. Ich ustalenia w sposób dostateczny określają sposób zagospodarowania i zabudowy terenów i mogą nadal stanowić podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Tereny, dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały wskazane w Studium. Do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy przystąpić także w sytuacji wystąpienia takiej potrzeby. Realizację planu należy poprzedzić przeprowadzeniem oceny zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego. Nowe obszary do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny zostać wyznaczone w oparciu o analizę powiązań funkcjonalnych i strukturalnych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz uwarunkowań ekofizjograficznych i powiązań przyrodniczych.

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

są obręby ewidencyjne, dla których wydano najwięcej pozwoleń na budowę i decyzji o warunkach zabudowy.

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

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

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

5 PODSUMOWANIE

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

Jak wynika z przeprowadzonej analizy, w pierwszej kolejności należy przystąpić do sporządzenia planu ogólnego gminy Przytyk, który wyznaczy kierunek zmian w zagospodarowaniu gminy w oparciu o aktualne uwarunkowania oraz obowiązujące przepisy prawa. Należy również dokończyć rozpoczęte procedury miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

Wyniki niniejszej analizy wskazują, że w ostatnich latach gmina Przytyk osiągnęła wyjątkowy postęp w opracowywaniu dokumentów planistycznych. Od 2016 roku konsekwentnie prowadzone są procedury planów miejscowych dla kolejnych fragmentów gminy. Spełniona została część celów wyznaczonych w Analizie zmian w zagospodarowaniu gminy Przytyk z 2016 r. m. in. uchwalenie planu miejscowego dla miejscowości Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni.

6 SPISY TABEL I SCHEMATÓW

6.1 Spis tabel

Tabela 1 Wykaz zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk	12
Tabela 2 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	15
Tabela 3 Wykaz sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	17
Tabela 4 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy według obrębów ewidencyjnych	20
Tabela 5 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2016 - 2022 w podziale na rodzaj inwestycji	21
Tabela 6 Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016-2022 według obrębów ewidencyjnych.....	22
Tabela 7 Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016 - 2022 w podziale na rodzaj inwestycji	24
Tabela 9 Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2016-2022 według obrębów ewidencyjnych	26
Tabela 10 Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2016 - 2022 w podziale na rodzaj inwestycji	27
Tabela 11 Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk z uwagi na zgodność z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium.....	31
Tabela 12 Wykaz głównych zbiorników wód podziemnych w granicach gminy	42
Tabela 13 Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa.....	47

6.2 Spis schematów

Schemat 1. Położenie gminy Przytyk	9
Schemat 2 Podział gminy Przytyk na obręby ewidencyjne.....	10
Schemat 3 Struktura przestrzenna gminy Przytyk - stan obecny	11
Schemat 4 Granice zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Przytyk	13
Schemat 5 Granice obowiązujących i sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Przytyk.....	18
Schemat 6 Decyzje o warunkach zabudowy wydane w gminie Przytyk w latach 2016-2022 w podziale na rodzaj inwestycji	21
Schemat 7 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w gminie Przytyk w latach 2016-2022 w podziale na rodzaj inwestycji.....	24
Schemat 8 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w gminie Przytyk w latach 2016-2022 w podziale na rodzaj inwestycji	28
Schemat 9 Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i Studium.....	29
Schemat 10 Zagrożenie powodziowe w gminie Przytyk.....	42
Schemat 11 Główne zbiorniki wód podziemnych w gminie Przytyk	43
Schemat 12 Formy ochrony przyrody w gminie Przytyk	44
Schemat 13 Złoża, obszary i tereny górnicze w gminie Przytyk	45

6.3 Spis wykresów

Wykres 1 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2016 - 2022	19
Wykres 2 Liczba wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016 - 2022	22
Wykres 3 Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2016 - 2022	25

6.4 Spis załączników

Załącznik 1 Mapa zbiorcza (wersja na obowiązującym Studium), skala 1:10 000
Załącznik 2 Mapa zbiorcza (wersja na cyfrowej mapie topograficznej), skala 1:10 000


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRZYTYK
Krzysztof Wlazło

UZASADNIENIE

Przedkładany projekt uchwały realizuje dyspozycję art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Stanowi on, że Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, po przekazaniu przez Wójta wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przytyk”, zawierająca ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, dla której w dniu 05.12.2023 r. uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, jest załącznikiem do niniejszej uchwały.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przytyk” zawiera ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytyk i jego zgodności z przepisami prawa, w tym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu z dnia 23 września 2023 r., zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688). Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytyk przyjęte zostało Uchwałą Nr XXVI.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r. i zmienione Uchwałą Nr VI.44.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2019 r., Uchwałą Nr XI.96.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 30 grudnia 2019 r., Uchwałą Nr XXVII.261.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 14 grudnia 2021 r., Uchwałą Nr XXXVI.319.2022 Rady Gminy Przytyk z dnia 19 września 2022 r. oraz Uchwałą Nr XLIV.376.2023 Rady Gminy Przytyk z dnia 24 marca 2023 r. Studium sporządzono zgodnie z zapisami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze gminy Przytyk obowiązuje 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Łącznie zajmują one powierzchnię ok. 1 213,6 ha, co stanowi ok. 9,05% powierzchni gminy. Cztery z obowiązujących planów miejscowych uchwalono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, pozostałe plany uchwalono na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga, aby co najmniej raz w czasie kadencji Rada Gminy otrzymała wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Analiza, przedstawiona w dokumencie stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, wskazuje na aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk w zakresie zadań i celów jakim mają służyć oraz częściową aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przemiany społeczno-gospodarcze i zmiany przepisów prawa, mogą powodować dezaktualizację ustaleń zawartych w studium i planach miejscowych, a także mogą wskazywać na potrzebę sporządzenia nowych planów na obszarach dotychczas nimi nieobjętymi. Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września 2023 r. nakłada na gminy wymóg sporządzenia planu ogólnego. Ma on zastąpić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego, możliwe jest sporządzenie nowych lub zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zależności od bieżących potrzeb i polityki przestrzennej gminy, zgodnie z przepisami przejściowymi oraz należy niezwłocznie przystąpić do sporządzenia planu ogólnego gminy Przytyk.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku uznania studium lub planów miejscowych za nieaktualne, w całości lub w części, Rada Gminy podejmuje działania,

o których mowa w art. 27 ustawy, tj. przystępuje do sporządzania zmiany planu ogólnego lub planu miejscowego w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Oznacza to wymóg przeprowadzenia procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem zmiana planu miejscowego lub przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego wymagać będzie podjęcia przez Radę Gminy odpowiedniej uchwały i zarezerwowania środków finansowych w budżecie gminy.


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Wlazło