

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr ~~XXV.165~~ <sup>XXVI.165</sup> 2016  
Rady Gminy Przytyk  
z dnia ~~15~~ <sup>15</sup> listopada 2016 r.

### w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk

Projekt Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr IX.51.2016 z dnia 15 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk.

Dokument Studium obejmuje teren zawarty w granicach administracyjnych gminy Przytyk i dotyczy zagadnień określonych w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). Studium stanowi nową edycję dokumentu. Poprzednia edycja Studium została przyjęta uchwałą Nr XII/65/99 Rady Gminy w Przytyku z dnia 9 grudnia 1999 r., zmienioną uchwałą Nr XXV.129.2012 Rady Gminy w Przytyku z dnia 20 listopada 2012 r. W Studium wskazano uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz wytyczono kierunki zagospodarowania przestrzennego w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). Studium składa się z części tekstowej oraz graficznej (2 rysunki w skali 1:25000).

Zasadność uchwalenia Studium wynika z potrzeby posiadania przez gminę aktualnego dokumentu określającego politykę przestrzenną gminy Przytyk, służącego jako podstawa do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### ***Procedura sporządzenia dokumentu***

Projekt zmiany studium został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany studium kolejno:

- 1) Rada Gminy Przytyk podjęła uchwałę Nr IX.51.2016 z dnia 15 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu Studium (wrzesień 2015 r.);
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 15 października 2015 r.;
- 4) przeanalizowano i rozpatrzono wnioski złożone do Studium przez osoby fizyczne i prawne, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych do zmiany studium;
- 5) sporządzono projekt Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (wrzesień 2015 r. – czerwiec 2016 r.);

- 6) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opinię do projektu Studium (16 czerwca 2016 r.);
- 7) dokonano uzgodnień projektu Studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium (czerwiec 2016 r. – wrzesień 2016 r.), wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu Studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 września 2016 r. do 14 października 2016 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Studium rozwiązaniami w dniu 29 września 2016 r.;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu Studium do dnia 7 listopada 2016 r.;
- 10) rozpatrzono uwagi wniesione do projektu Studium wyłożonego do publicznego wglądu, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych,
- 11) przedstawiono Radzie Gminy Przytyk do uchwalenia projekt Studium wraz z częściowo nieuwzględnionymi uwagami dotyczącymi projektu Studium.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Radomiu zaopiniowali i uzgodnili pozytywnie projekt Studium wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko.

### ***Polityka przestrzenna***

W Studium określono zasady kształtowania polityki przestrzennej gminy Przytyk. Przyjęto politykę rozwojową gminy, zgodnie z którą Przytyk będzie miejscem korzystającym w pełni ze swoich atutów przyrodniczo-gospodarczych oraz ze swojego położenia i lokalizacji. Powyższy cel zbieżny jest z ogólną wizją rozwoju województwa mazowieckiego, określoną zarówno w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz aktualnymi poglądami na kierunki rozwoju gminy zawartymi w Strategii rozwoju gminy Przytyk na lata 2013-2023. W ten sposób respektowana jest generalna zasada kontynuacji i rozwijania zasadniczych kierunków rozwoju gminy i stałej oceny uwarunkowań tego rozwoju.

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk i przyjęty cel rozwoju stanowią podstawę do sformułowania kierunków kształtowania struktury przestrzennej gminy, w ramach których opracowano podział obszaru gminy na tereny o różnych funkcjach, ze wskazaniem głównych kierunków i wskaźników ich zagospodarowania.

Dla realizacji określonej polityki rozwojowej gminy Przytyk, sformułowano następujące działania w zakresie polityki przestrzennej:

- w zakresie zabudowy:
  - dążenie do wielofunkcyjnego rozwoju gminy przy jednoczesnej strefowej koncentracji rozwoju poszczególnych funkcji w gminie, zachowując równocześnie równowagę pomiędzy poszczególnymi funkcjami, jak również właściwą proporcję pomiędzy terenami zainwestowanymi a otwartymi,
  - efektywne wykorzystanie istniejącego zainwestowania oraz dążenie do zrównoważonego rozwoju gminy,
  - przy sytuowaniu nowej zabudowy dążenie do uzupełnienia istniejącego zainwestowania jednocześnie unikając nadmiernego rozproszenia zabudowy;
- w zakresie ochrony środowiska:
  - planowanie i realizowanie zabudowę na terenie gminy z zachowaniem obowiązujących standardów jakości środowiska (m.in.: w zakresie odprowadzania ścieków i wód deszczowych, emisji pyłów i gazów do powietrza, gospodarki odpadami, ochrony przed hałasem), ze szczególnym uwzględnieniem południowej części Gminy, w tym zwłaszcza okolic zbiornika Domaniów i Jagodno;
- w zakresie dóbr kultury:
  - ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego, w tym strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ urbanistyczny Przytyka ujęty w rejestrze zabytków;
- w zakresie komunikacji:
  - dążenie do dostosowania parametrów istniejących dróg do zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - wyprowadzenie ruchu tranzytowego z obszarów zabudowanych, zwłaszcza miejscowości gminnej Przytyk, poprzez zapisaną w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego zmianę przebiegu drogi wojewódzkiej nr 740.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Przytyk projekt uchwały w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na zrównoważony rozwój gminy poprzez wprowadzenie zasad zagospodarowania przestrzennego, tworzących ład przestrzenny, a także odpowiadających aktualnym potrzebom i oczekiwaniom społecznym oraz umożliwi określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o studium.

PRZYTYK  
RADA GMINY  
Krzysztof Wluzło