

UCHWAŁA NR XXXVI.319.2022
RADY GMINY PRZYTYK
Z DNIA 19 WRZEŚNIA 2022 R.

w sprawie zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXI.205.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, Rada Gminy Przytyk uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, przyjętego uchwałą Nr XXVI.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r. i zmienionego 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. oraz uchwałą Nr XXVII.261.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 14 grudnia 2021 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – część tekstowa zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, stanowiąca tekst ujednolicony;
- 2) załącznik nr 2A – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – część graficzna zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, stanowiąca rysunek ujednolicony w skali 1:25 000;
- 3) załącznik nr 2B – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – część graficzna zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, stanowiąca rysunek ujednolicony w skali 1:25 000;
- 4) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk;
- 5) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne.

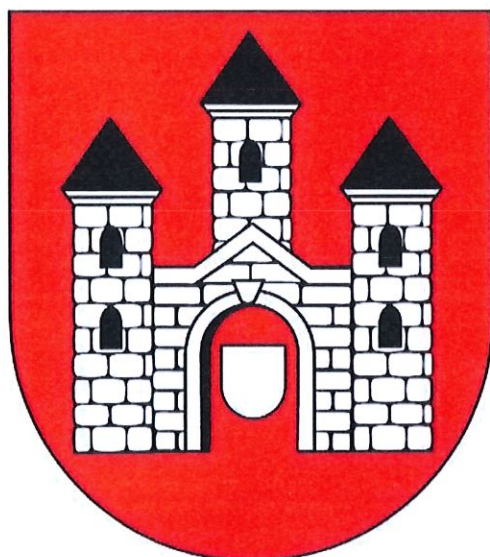
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytyk.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 5. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Przytyku oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Przytyk.


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRZYTYK
Krzysztof Wlazło

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK



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

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

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

*załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXVI.319.2022
Rady Gminy Przytyk z dnia 19 września 2022 r.*

– TEKST UJEDNOLICONY –

~~LISTOPAD 2016~~ ~~MARZEC 2019~~ ~~GRUDZIEŃ 2019~~ ~~GRUDZIEŃ 2021~~ WRZESIEŃ 2022

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk

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

do uchwały Nr XXVI.165.2016

Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r.

wykonawca:

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

autorzy:

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

koordynator: inż. Monika Nasiłowska

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

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

infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk

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

do uchwały Nr VI.44.2019

Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2019 r.

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

– XXI pn. Ogólne zasady stosowania zapisów studium i wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, str. 122 (obecnie strona 128), w zakresie sformułowania: „• Określone w standardach kształtowania zabudowy i zasadach zagospodarowania terenu parametry i wskaźniki są wskazaniem i w uzasadnionych przypadkach na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą ulec zmianie; (...)”;

– XXII pn. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, str. 125 (obecnie strona 131), wers 39, trzeci akapit, w zakresie sformułowania: „(...)zalecane(...)”;

– XXII pn. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, str. 126 (obecnie strona 132), dla terenów MU, wypunktowanie trzecie pn. Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, tiret drugie, w zakresie sformułowania: „(...)i rozbudowa(...)”;

– XXII pn. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, str. 131 (obecnie strona 139), dla terenów US, wypunktowanie trzecie pn. Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, tiret drugie, w zakresie sformułowania: „(...)i rozbudowa(...)”;

– XXII pn. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, str. 132 (obecnie strona 139), dla terenów UT, wypunktowanie trzecie pn. Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, tiret piąte, w zakresie sformułowania: „(...)i rozbudowa(...)”;

– XXII pn. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, str. 133 (obecnie strona 141), dla terenów IT, wypunktowanie trzecie pn. Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, tiret pierwsze, w zakresie sformułowania: „(...)i rozbudowa(...)”;

– XXII pn. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, str. 134 (obecnie strona 142), dla terenów R, wypunktowanie trzecie pn. Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, tiret drugie, w zakresie sformułowania: „(...)i rozbudowa(...)”;

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Zmiana nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk

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

do uchwały Nr XI.96.2019

Rady Gminy Przytyk z dnia 30 grudnia 2019 r.

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

wykonawca:

BUDPLAN Sp. z o.o.

04-327 Warszawa

ul. gen. Kordeckiego 20

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

e-mail: kontakt@budplan.net

autorzy:

główny projektant: mgr inż. Anna Beres

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

środowisko przyrodnicze: inż. Zuzanna Górecka
Agata Grzelak

infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk

komunikacja: inż. Monika Nasiłowska
inż. Kamil Suchożębski

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

**Zmiana nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
Przytyk**

załącznik nr 1: część tekstowa „Zmiana nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Przytyk ”

do uchwały Nr XXXVI.319.2022
Rady Gminy Przytyk z dnia 19 września 2022 r.

Tekst ujednoczony zawiera zmiany wyróżnione kolorem jasno zielonym i kursywą, wprowadzone do
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk uchwałą Nr
XXXVI.319.2022 Rady Gminy Przytyk z dnia 19 września 2022 r.

Tekst ujednoczony zawiera wprowadzoną w związku ze wskazaniem Wojewody Mazowieckiego
z dnia 21 kwietnia 2022 r. (znak: WNP-I.4131.283.2021.JF) do Studium pełną treść bilansu terenów
przeznaczonych pod zabudowę. Wklejony tekst bilansu oznacza się kolorem jasno niebieskim
i kursywą.

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

autorzy:

główny projektant:	<i>mgr inż. Anna Bereś</i>
zagospodarowanie przestrzenne:	<i>inż. Monika Nasiłowska Michał Uszyński</i>
środowisko przyrodnicze:	<i>inż. Zuzanna Górecka Agata Grzelak</i>
infrastruktura techniczna:	<i>inż. Anna Wojtczuk</i>
komunikacja:	<i>inż. Monika Nasiłowska inż. Kamil Suchożebski</i>

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

	Warunki klimatyczne	73
	Szata roślinna.....	74
	Fauna	75
	Powiązania ekologiczne.....	75
	Formy ochrony przyrody na terenie gminy	76
	Projektowane formy ochrony przyrody.....	78
	Podsumowanie	79
VI.2.	Stan środowiska	80
	Powietrze atmosferyczne	80
	Wody powierzchniowe	80
	Jakość wód podziemnych	80
VII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WZPÓŁCZESNEJ	80
	VII.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków	80
	VII.2. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków	86
	VII.3. Miejsca pamięci narodowej.....	88
	VII.4. Archeologia.....	88
	VII.5. Podsumowanie	94
VIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH	95
IX.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI.....	95
	IX.1. Stan istniejący	95
	Natężenie ruchu	101
	Komunikacja zbiorowa	101
	System parkowania	101
	Kolej.....	102
	Ścieżki i trasy rowerowe	102
	Ścieżka dydaktyczna	103
	IX.2. Ocena poziomu zaspokojenia potrzeb komunikacyjnych.....	103
X.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	104
	X.1. Zaopatrzenie w wodę.....	104
	X.2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych.....	105
	X.3. Ciepłownictwo	107
	X.4. Elektroenergetyka.....	107
	X.5. Gazyfikacja	107
	X.6. Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii	107
	X.7. Gospodarka odpadami.....	108
XI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	109
	XI.1. Identyfikacja głównych zagrożeń	109
	Zagrożenie powodziowe	109
	Hałas	109
	Niska emisja.....	110
	Gospodarka ściekowa	110

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

	XXIV.4. Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych	180
	XXIV.5. Wskazania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej	181
	XXIV.6. Wskazania w zakresie eksploatacji surowców i rekultywacji	182
XXV.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	182
	XXV.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna	182
	XXV.2. Leśna przestrzeń produkcyjna	183
XXVI.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	183
	XXVI.1. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	183
	XXVI.2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w Przytyku	184
	XXVI.3. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych	187
XXVII.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI	187
	XXVII.1. Polityka transportowa	187
	XXVII.2. Komunikacja zbiorowa	188
	XXVII.3. Drogi rowerowe	188
	XXVII.4. Zasady kształtowania parametrów sieci drogowo ulicznej	189
	XXVII.5. Polityka parkingowa	191
XXVIII.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	192
	XXVIII.1. Zaopatrzenie w wodę	192
	XXVIII.2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych	193
	XXVIII.3. Gospodarka odpadami	195
	XXVIII.4. Zaopatrzenie w gaz	195
	XXVIII.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną	195
	XXVIII.6. Ciepłownictwo	196
	XXVIII.7. Rozwój odnawialnych źródeł energii	196
XXIX.	OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM	197
	XXIX.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	197
	XXIX.2. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	197
XXX.	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	199
XXXI.	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	199
XXXII.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW	200
XXXIII.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	201
XXXIV.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	202
XXXV.	OBSZARY POMINIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	202

I. WPROWADZENIE

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

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

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

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

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

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

**UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

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

II.1. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030

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

W strukturze osadniczej gmina Przytyk została zakwalifikowana jako obszar przeciętnej wielkości – powyżej 20 wsi na 100 km² i poniżej 250 mieszkańców średnio w jednej wsi.

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

Plan dla całego województwa określił ogólne zasady rozwoju przestrzennego:

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

Planu ustala kierunki rozwoju:

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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

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

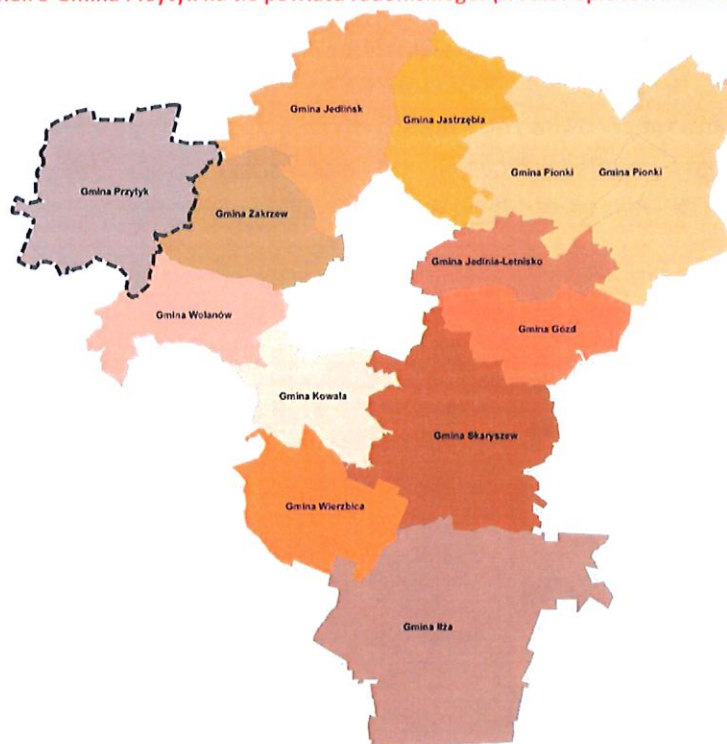
Dla obszarów zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, w związku z podjęciem w dniu 19 grudnia 2018 r. przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwały nr 22/18, obowiązują ustalenia nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180). W związku z powyższym w obszarach objętych zmianą nr 4 studium przestały obowiązywać ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego Uchwałą nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 15 lipca 2014 r. Nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego ustala postulatory i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa, jednak postulatory i rekomendacje wskazane w planie nie dotyczą bezpośrednio obszarów objętych zmianą nr 4 studium. Obszary objęte zmianą studium nie są także miejscem lokalizacji żadnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczonych przez Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

drogowej.			
1.2. Rozbudowa infrastruktury okołodrogowej.	2.2. Stworzenie spójnej oferty promocyjnej turystykę gminy.	3.2. Wspieranie pozarolniczych form działalności gospodarczej.	4.2. Rozwój infrastruktury kulturalno-oświatowej.
1.3. Rozwój gospodarki wodnościekowej w gminie.	2.3. Ochrona zabytkowych obiektów dziedzictwa kulturowego.	3.3. Rozwój przedsiębiorczości lokalnej poprzez tworzenie warunków sprzyjających dla budowania postaw przedsiębiorczych.	4.3. Rozwój kształcenia, zapobieganie wykluczeniu społecznemu wśród mieszkańców poprzez stworzenie optymalnych warunków rozwoju.
1.4. Wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii .		3.4. Wspieranie rozwoju ekologicznego rolnictwa, przetwórstwa i grup producenckich.	4.4. Sprawna i aktywna gmina. Budowa kapitału społecznego przez władze samorządowe.
1.5. Rozwój obiektów kulturalnych, sportowo-rekreacyjnych, dydaktycznych i użyteczności publicznej.		3.5. Rozwój rolnictwa w oparciu o produkt tradycyjny "Papryka Przytycka", przetwórstwo rolne oraz budowę marketingu produktów lokalnych.	4.5. Integracja społeczna i kreowanie działań grup nieformalnych i organizacji pozarządowych.
1.6. Rozwój infrastruktury teleinformatycznej i jej wpływ na budowę społeczeństwa informacyjnego.		3.6. Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy	
1.7. Rozwój Infrastruktury gospodarczej.			

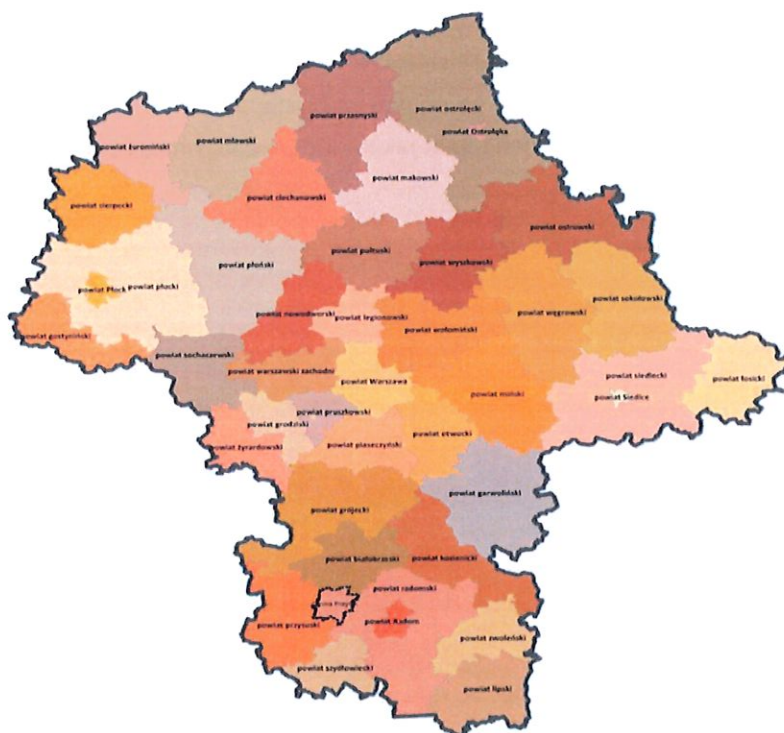
ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Rysunek 3 Gmina Przytyk na tle powiatu radomskiego. (źródło: opracowanie własne).



Gmina Przytyk jest gminą wiejską o charakterze rolniczym. Dobre warunki środowiska przyrodniczego oraz duży procent gruntów ornych klas III sprzyjają produkcji rolnej.

Rysunek 4 Gmina Przytyk na tle podziału administracyjnego województwa mazowieckiego (źródło: opracowanie własne).



ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Rysunek 6 Przytyk na mapach z 1666 r. (źródło: „Haute ... Pologne (Upper Poland)”, autor: Sanson, Nicolas (1600-1667), Sanson, Guillaume (1633-1703).



W XVI wieku Przytyk przeszedł na własność rodziny Kochanowskich, by w XIX utracić go za udział w powstaniu listopadowym.

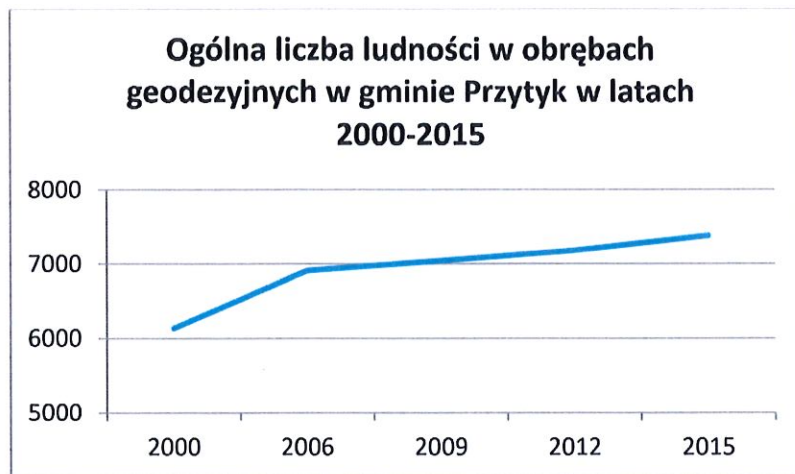
Przytyk w swojej historii był wielokrotnie niszczone i odbudowywany. Wojny w wieku XVII oraz ogromny pożar z 1795 roku umniejszyły znaczenie miasta, aż w końcu w 1869 roku Przytyk utracił prawa miejskie.

Od XVII wieku nieprzerwanie aż do II wojny światowej rozwijało się osadnictwo żydowskie. Na początku XX wieku Żydzi stanowili 80% ludności miasta. 9 marca 1936 doszło nawet do walk ulicznych nazwanych „Pogromem żydów”. Podczas II wojny światowej Niemcy wysiedlili ok. 2700 żydów do gett w Przysusze i Szydłowcu. Jedynym śladem obecności Żydów w Przytyku jest cmentarz żydowski z zachowanymi kilkunastoma płytami nagrobnymi, który zlokalizowany jest w dzielnicy Piaski.

W 1942 roku Przytyk i okolice przeznaczono pod poligon i wszystkie zabudowania oprócz kościoła zostały wyburzone. Po tragicznym dla gminy Przytyk okresie, zachowało się jedynie kilka zabytków. Prawdopodobnie najstarszy zabytek w gminie Przytyk to kościół pod wezwaniem świętego Wawrzyńca we Wrzosie wybudowany w 1420 r.

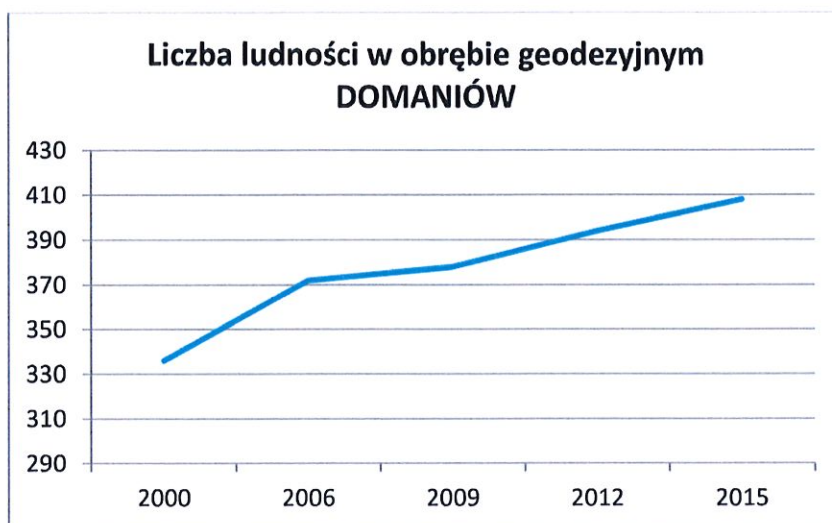
ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Wykres 1 Ogólna liczba ludności w gminie Przytyk w latach 2000-2015 (źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Przytyk).



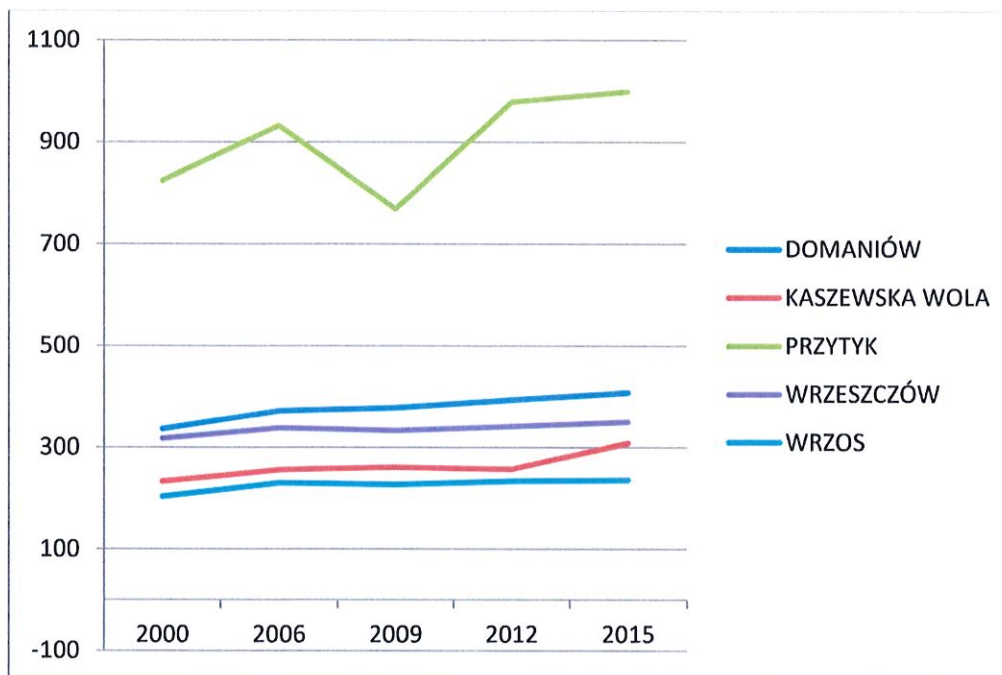
Poniżej zawarto wykresy dynamiki zmian ludności w obszarach wskazanych w obowiązującym studium jako Ośrodki Gminne Wspomagające Główny Ośrodek Gminny, jako istotnych dla rozwoju gminy.

Wykres 2 Liczba ludności w obrębie geodezyjnym Domaniów (źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Przytyk).



ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Wykres 6 Zestawienie dynamiki zmian ludności w Ośrodkach Gminnych Wspomagających Główny Ośrodek Gminny wraz z Głównym Ośrodkiem Gminy (źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Przytyk).



Poza obrębem geodezyjnym Przytyk nie zauważono większych wahań w liczbie ludności zamieszkującej pozostałe obręby geodezyjne gminy Przytyk – we wszystkich tych ośrodkach w stosunku do roku 2000 odnotowano stabilny wzrost liczby ludności.

Pod względem miejsc będących punktami stymulującymi rozwój w gminie, wskazano obręby geodezyjne wykazujące największą aktywność pod względem ilości wydanych pozwoleń na budowę, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz liczby mieszkańców.

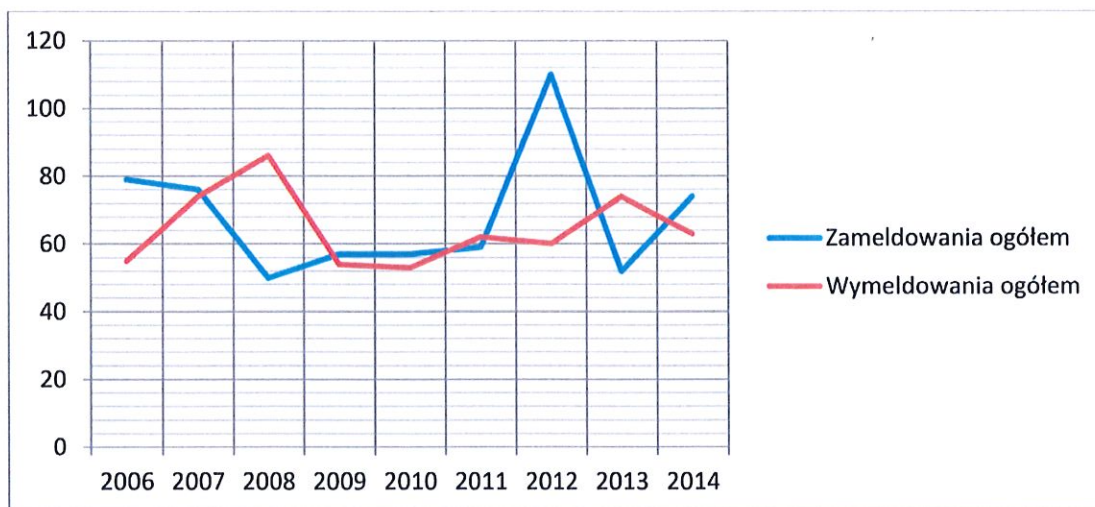
Wszystkie z podanych obrębów geodezyjnych zanotowały spadki w przyroście liczby mieszkańców w roku 2009, a obręby zaliczone do grupy, którą reprezentuje miejscowość gminna Przytyk, zanotowały odpływ ludności w liczbie 116 osób. Wynikać to może z kryzysu ekonomicznego, którego kulminacja nastąpiła właśnie w 2009 r. Odpływ ludności może wiązać się z emigracją zarobkową. W pozostałych analizowanych obszarach przyrost był dodatni, jednak bardzo niski. Od roku 2006 trwa tendencja spadkowa przyrostu liczby ludności występującego w drugim wskazanym obszarze reprezentowanym przez obręb Wrzeszczów. W roku 2012 zanotował ujemną wartość przyrostu (-0,47%), by w roku 2015 wartość osiągnęła 0,31%. Liczba mieszkańców wskazanego obszaru w 2015 roku osiągnęła poziom ok. 21% ogółu mieszkańców gminy.

Tabela 2 Zestawienie dynamiki zmian w głównych obszarach rozwoju w gminie Przytyk (źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Przytyk).

Rok	Liczba ludności				
	2000	2006	2009	2012	2015
Obręby geodezyjne: Przytyk, Podgajek Wschodni, Podgajek Zachodni, Zameczek Kolonia, Żerdź i Oblas	1872	2115	1999	2257	2349
Wzrost procentowy [%]	0	12,98	-5,48	12,91	4,08

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Wykres 8. Migracje w gminie Przytyk w latach 2006-2014 (źródło: opracowanie własne na podstawie informacji GUS).



Zgodnie z ogólnokrajowymi tendencjami zmian w strukturze wiekowej ludności w oparciu o dane statystyczne dla gminy Przytyk, można zauważyć, iż nasila się proces starzenia się społeczeństwa. Porównując do powiatu radomskiego, proces ten zachodzi dużo wolniej w gminie Przytyk. Ludność w wieku produkcyjnym od roku 2003 zwiększyła się z ok. 61% do ok. 67% w 2014 r., a ludność w wieku przedprodukcyjnym zmniejszyła się z ok. 25% w 2003 do ok. 20% w 2014 r. Wskazuje to na zmniejszenie tempa przyrostu naturalnego, a co za tym idzie, zmniejszenie liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym – o 5%.

Współczynnik obciążenia demograficznego w 2014 r. dla Polski wyniósł 30% (ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym), w 2003 r. w gminie Przytyk wyniósł 28,5%, a w 2014 r. 24,6%. Tendencja od roku 2003 była odwrotna względem średniej krajowej, jednak od roku 2010 utrzymuje się na stałym, stabilnym poziomie.

IV.2. Sfera społeczno-gospodarcza

Gospodarka mieszkaniowa

Na koniec 2014 r. na terenie gminy Przytyk istniało 2036 mieszkań, o średniej powierzchni użytkowej 84,9 m², przy czym na jednego mieszkańca przypadało 23,6 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Ogólna liczba budynków mieszkalnych w gminie wynosiła 1996. Świadczy to tym, iż w gminie dominuje niska zabudowa jednorodzinna. W gminie brak jest mieszkań komunalnych. Większość mieszkań posiada dostęp do podstawowych urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej: wodociągi (79,6%), ustęp spłukiwany (72,8%), centralne ogrzewanie (53,2%) i gaz sieciowy (0,05%) – wg. danych GUS. W 2014 roku oddano łącznie do użytkowania 11 mieszkań.

Usługi oświaty

Gmina Przytyk swoim zapleczem oświatowym, zaspokaja potrzeby lokalnej społeczności w zakresie wychowania przedszkolnego, szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego. Na terenie gminy Przytyk nie ma zlokalizowanych szkół ponadgimnazjalnych i wyższych. W celu uzyskania wykształcenia ponadgimnazjalnego oraz wyższego mieszkańcy gminy dojeżdżają do leżącego w odległości 18 km Radomia lub wyjeżdżają do większych miast (np.: Warszawa, Lublin). Na terenie gminy w 2014 roku funkcjonowały następujące placówki:

o projektowanie uniwersalne oraz ustalają sposoby usuwania barier przestrzennych ograniczających dostęp.

Usługi kultury i sportu

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

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

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

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

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

Działalność gospodarcza

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

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

- P.H.U PACIOREK.,
- Przetwórstwo Mięsne TED,
- Agro-Max,
- Zakłady Drzewne Gajewski,
- Opakowaniamax,
- DOMA,
- Kowalczyk Fabryka Okien,
- Przedsiębiorstwo Usługowo- Handlowe EKO-SAM,
- Hydro-Budowlanka,
- Auto- Gaz Centrum Ogrodniczo- Przemysłowe
- F.H.U.P Kowalczyk
- Parkett Service,
- P.H.U.P. OKNO-BUD,
- P.P.H.U „DAN -BUD”,

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

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

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

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

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

Obowiązujące przepisy prawa nie regulują w żaden sposób wskaźników i standardów urbanistycznych dla zapewnienia usług z zakresu infrastruktury społecznej. Niemniej jednak w opracowywanym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy przyjąć zalecane przez specjalistów wskaźniki.

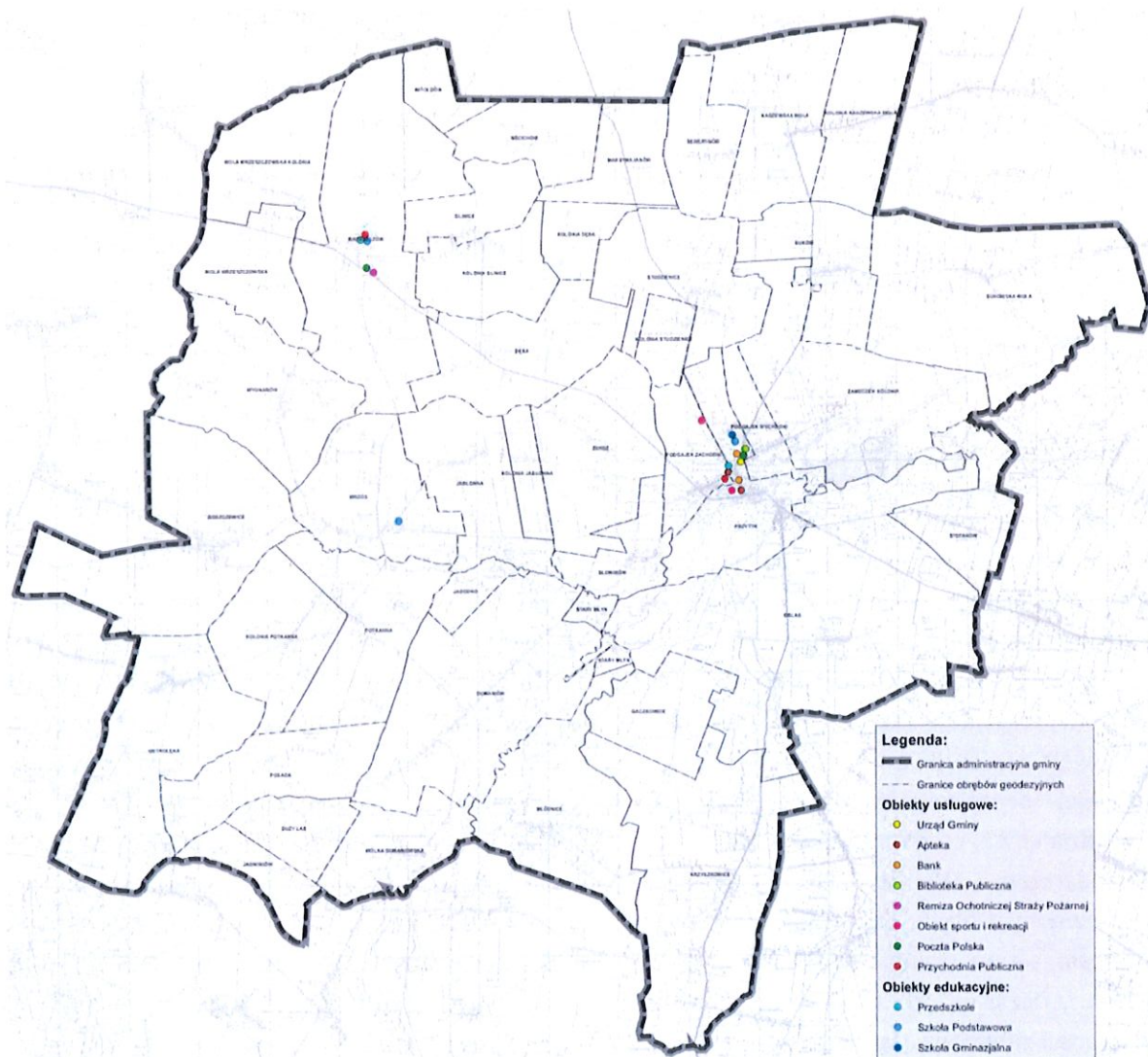
Zalecane standardy dla infrastruktury społecznej w zakresie usług opiekuńczo – wychowawczych i edukacyjnych kształtują się następująco:

Tabela 3 Zalecane wskaźniki urbanistyczne dla usług oświaty (źródło: na podstawie: Grażyna Dąbrowska-Milewska, 2010, „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia).

wskaźnik \ usługa	żłobki	przedszkola	szkoły podstawowe	gimnazja
% liczby mieszkańców korzystających z usług (przy uwzględnieniu prognoz demograficznych GUS do 2035 r.)	0,3%	3%	6%	3%

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

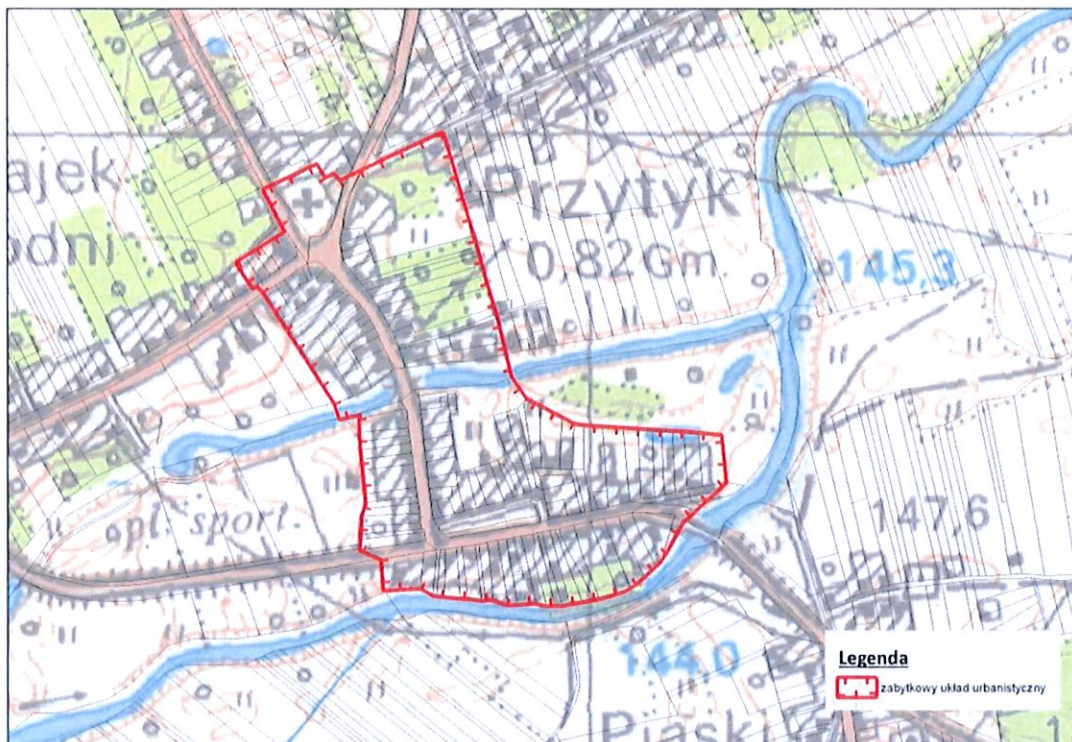


Scentralizowany układ usług wspomaga obręb Wrzeszczów zaopatrując mieszkańców obrębów północno-wschodniej części gminy Prztyk, odciążając w kwestii opieki zdrowotnej oraz oświaty na poziomie przedszkola i szkoły podstawowej. Obręb Wrzos jest najbardziej wysuniętym na południowy zachód punktem obsługi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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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



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

Struktura przestrzenna zabudowy

Gmina Przytyk stanowi jednostkę typowo rolniczą. Jej struktura przestrzenna została ukształtowana w wielowiekowym procesie osadniczym, związanym z położeniem gminy, wykorzystaniem doliny rzeki Radomki i Wiązownicy oraz uprawą roli. Sieć osadniczą Przytyka stanowią wsie rozmieszczone dość równomiernie na obszarze całej gminy. Większość obszaru gminy stanowią użytki rolne, z charakterystyczną uprawą tunelową oraz zwarte kompleksy leśne. Występują również duże zbiorniki wodne, jak zbiornik Domaniów, Jagodne czy stawy hodowlane w Zameczku i Oblasie, wyróżniające się w krajobrazie Gminy. Strukturę użytkowania gruntów w gminie Przytyk przedstawia tabela 12. Układ komunikacyjny jest dobrze rozwinięty, tworzą go drogi wojewódzkie, powiatowe i drogi gminne. Główne ciągi komunikacyjne, stanowiące również powiązania zewnętrzne Gminy krzyżują się w części centralnej, tj. w miejscowości gminnej Przytyk. Miejscowość ta stanowi również centrum administracyjno-usługowe całej gminy, wyróżniające się zdecydowanie na tle jej struktury przestrzennej.

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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

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

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

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

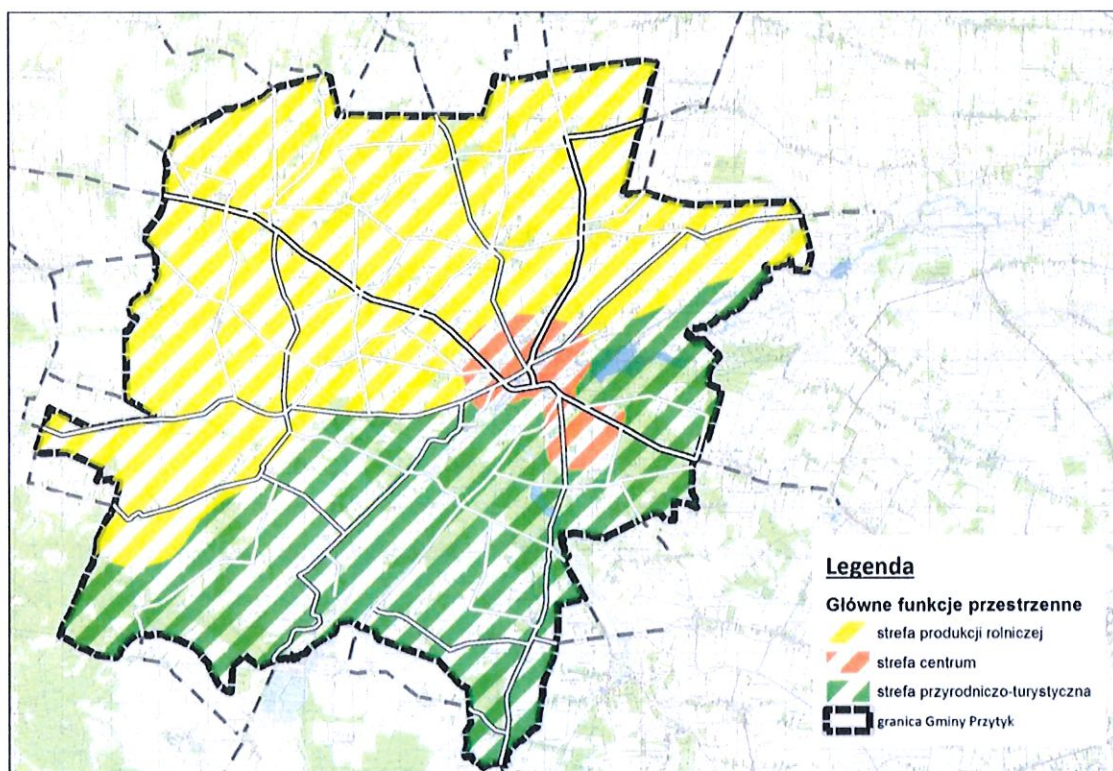
Pozostałe miejscowości w gminie również charakteryzują się układem wsi ulicowych, z przeważającą luźną zabudową zagrodową oraz pojedynczo występującymi usługami, najczęściej w formie lokali towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Stanowią je głównie niewielkie podmioty

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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

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



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

W centralnej części Gminy, w rejonie miejscowości gminnej Przytyk, a także w Podgajku i częściowo w Oblasie koncentruje się zwarta zabudowa o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Tutaj krzyżują się ważne ciągi komunikacyjne, przy których skupiają się główne funkcje usługowo-administracyjne oraz przemysłowo-usługowe w gminie. Obszar ten jest również zamieszkiwany przez największą część ludności gminy, a ponadto możemy zauważyć największy ruch inwestycyjny.

Ostatnią strefę tworzą tereny położone w Dolinie Rzeki Radomki i na południe od niej. Choć w strefie tej również występuje użytkowanie rolnicze, to w sposób znaczący wyróżniają się teren o przyrodniczo-turystycznym charakterze. Zlokalizowana jest tu większość kompleksów leśnych Gminy, terenów zieleni naturalnej, związanej z dolinami rzek, a także największy zbiornik subregionu radomskiego – Zalew Domaniowski i niedawno wybudowany zbiornik Jagodno. Tutaj też, poza

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

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

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk określa:

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

Główne kierunki określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

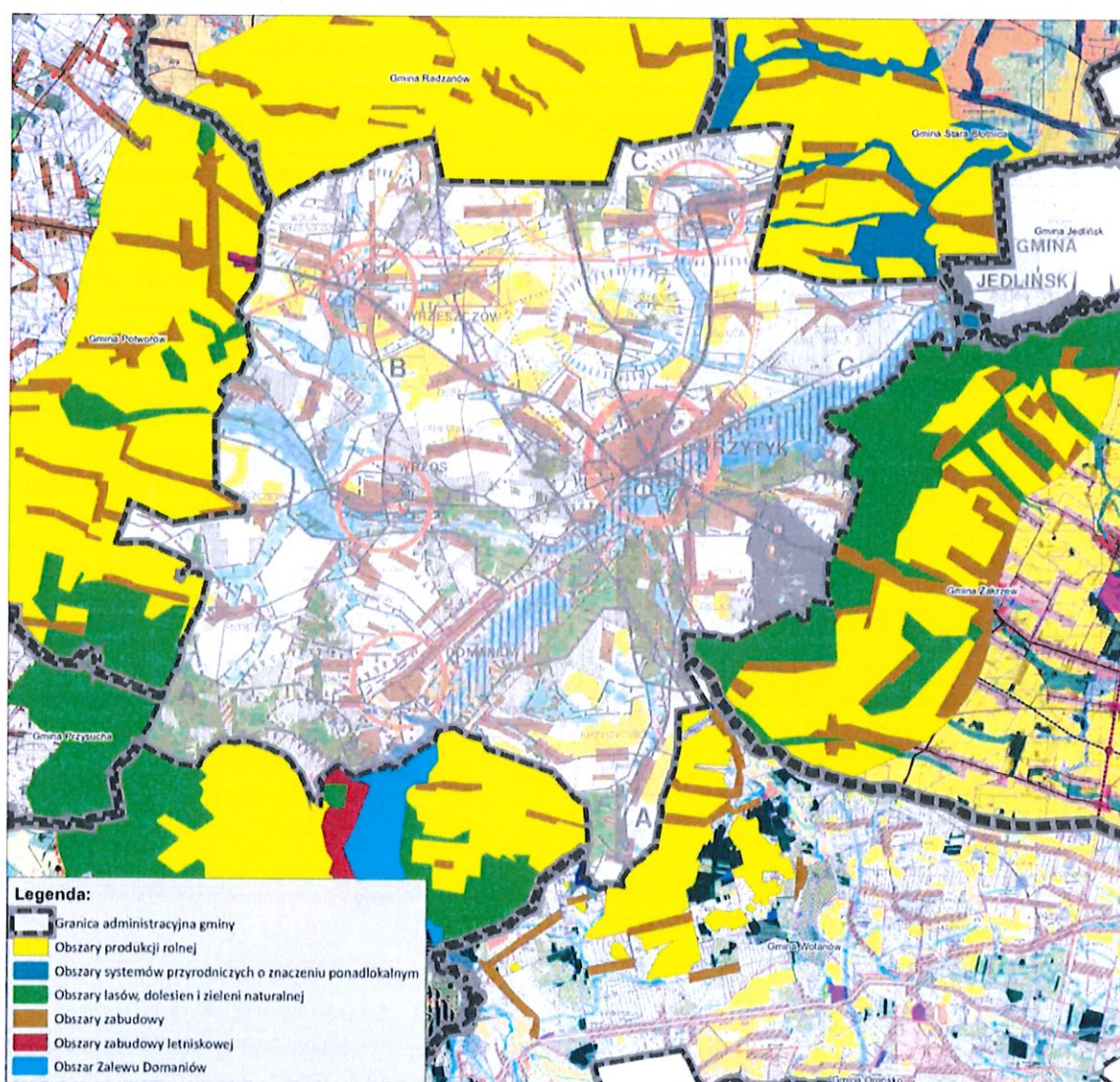
ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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

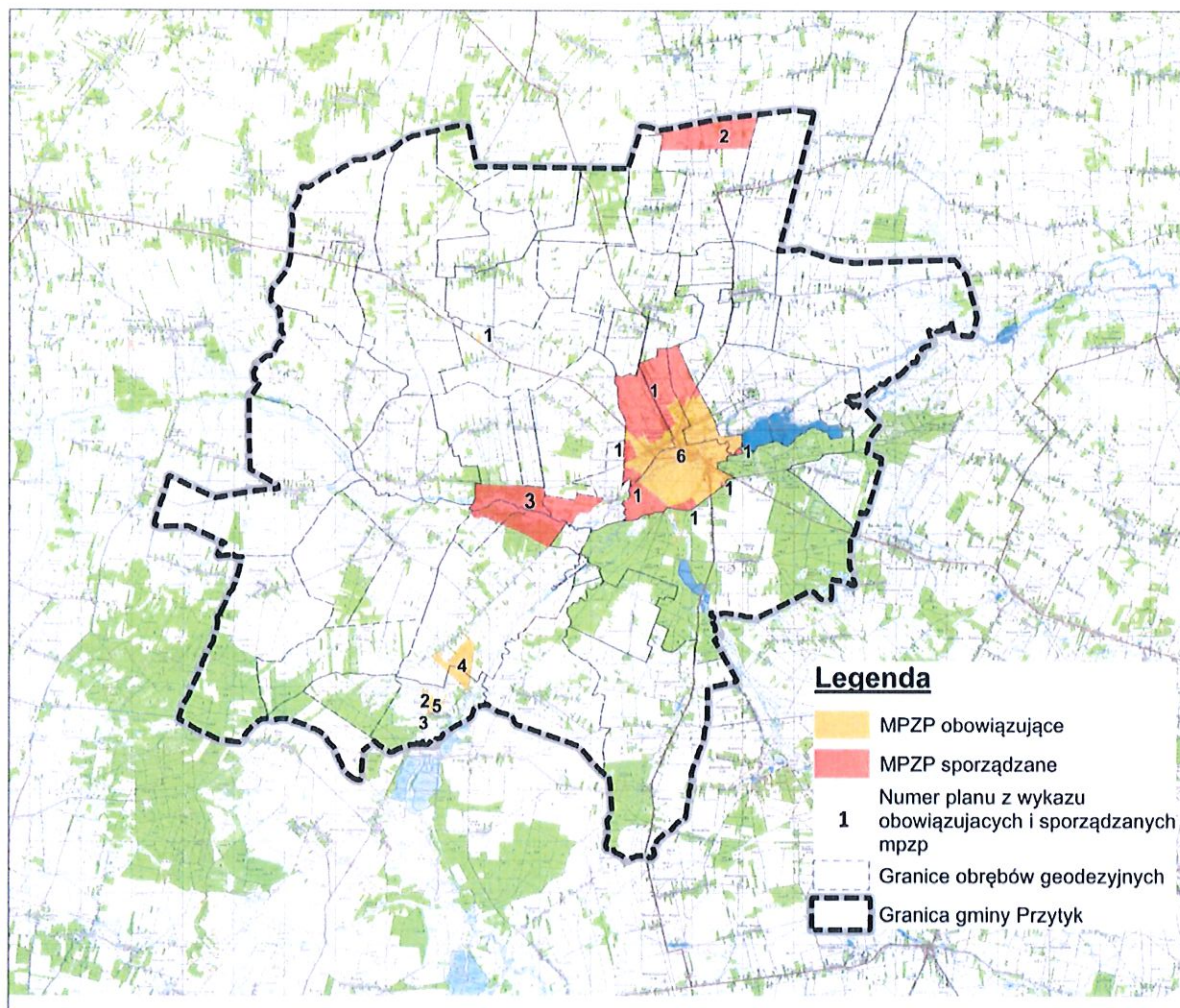
Tereny południowe przewiduje się jako najmniej aktywne osadniczo ze względu na największy udział lasów. Natomiast tereny na północ, północny-wschód oraz wschód ze względu na najlepszej klasy gleby, przewiduje się użytkowanie w kierunku rolniczym co stanowi kontynuację funkcji rolniczej i istniejących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

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



ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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



V.6. Decyzje o warunkach zabudowy

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

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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

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

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

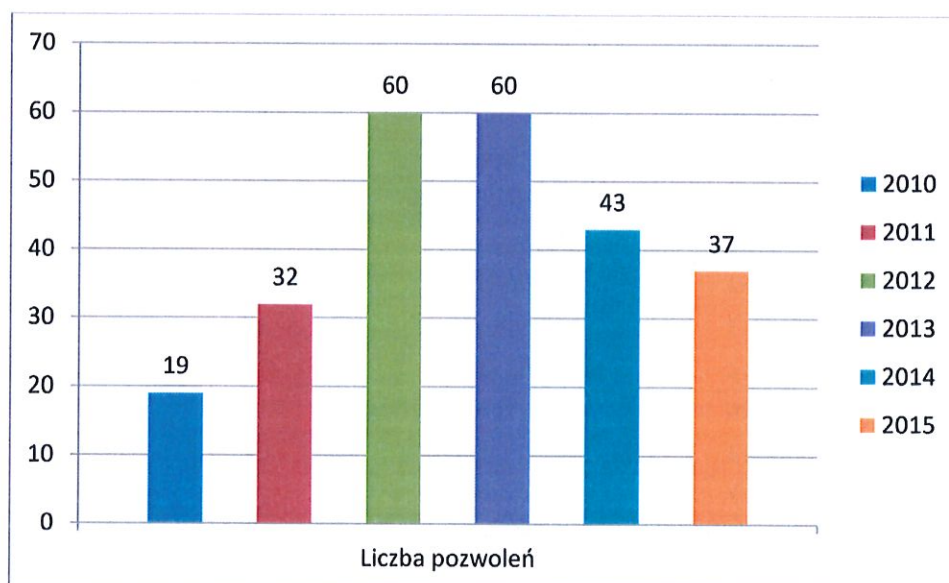
V.7. Pozwolenia na budowę

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

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

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

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



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

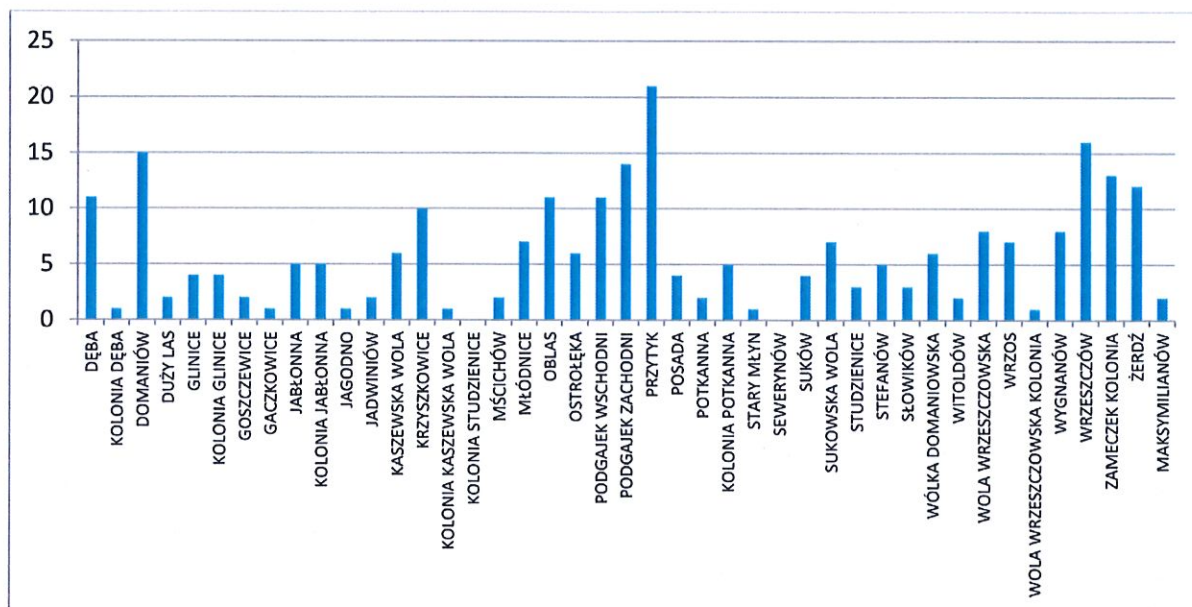
W okresie od 2010-2015 r. w gminie Przytyk wydano 251 pozwoleń na budowę. Najwięcej w roku 2012 (60) i 2013 roku (60). Trwający spadek liczby pozwoleń zabudowy wynikać może z uwarunkowań makroekonomicznych – osłabienie gospodarki w stosunku do roku 2013, a także uproszczenie procesu budowlanego od 28.06.2015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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

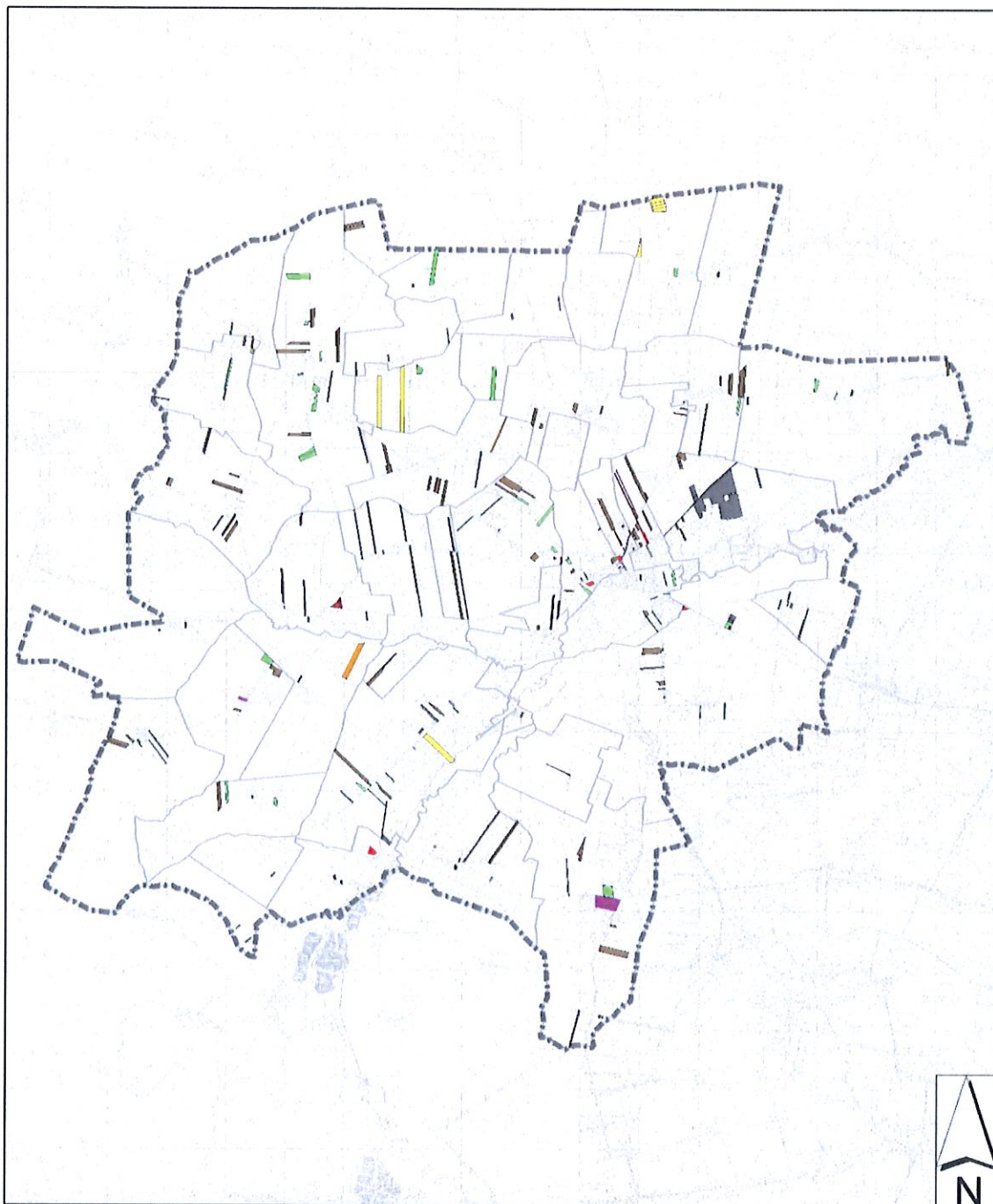
Rocznie liczba pozwoleń na budowę waha się w granicach od 19 do 60. Rozmieszczenie pozwoleń na budowę w gminie jest nierównomierny i wskazuje 3 najbardziej rozwijające się obrębę geodezyjne są to Przytyk, Wrzeszczów oraz Domaniów.

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



ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Wykres 15 Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w gminie Przytyk w latach 2010-2015 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne).



Legenda

granica administracyjna gminy Przytyk	zabudowa gospodarcza	zabudowa obsługi produkcji rolnej
granica administracyjna sołectwa	zabudowa mieszkaniowa	rozbiórka obiektu
Pozwolenia na budowę		
zabudowa infrastruktury	zabudowa przemysłowa	zabudowa usługowa
zabudowa infrastruktury komunikacyjnej	zabudowa zagrodowa	zabudowa usług publicznych

Surowce mineralne

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

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

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

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

1. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – WYGNANÓW

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

2. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – WYGNANÓW

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

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

Gleby

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

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

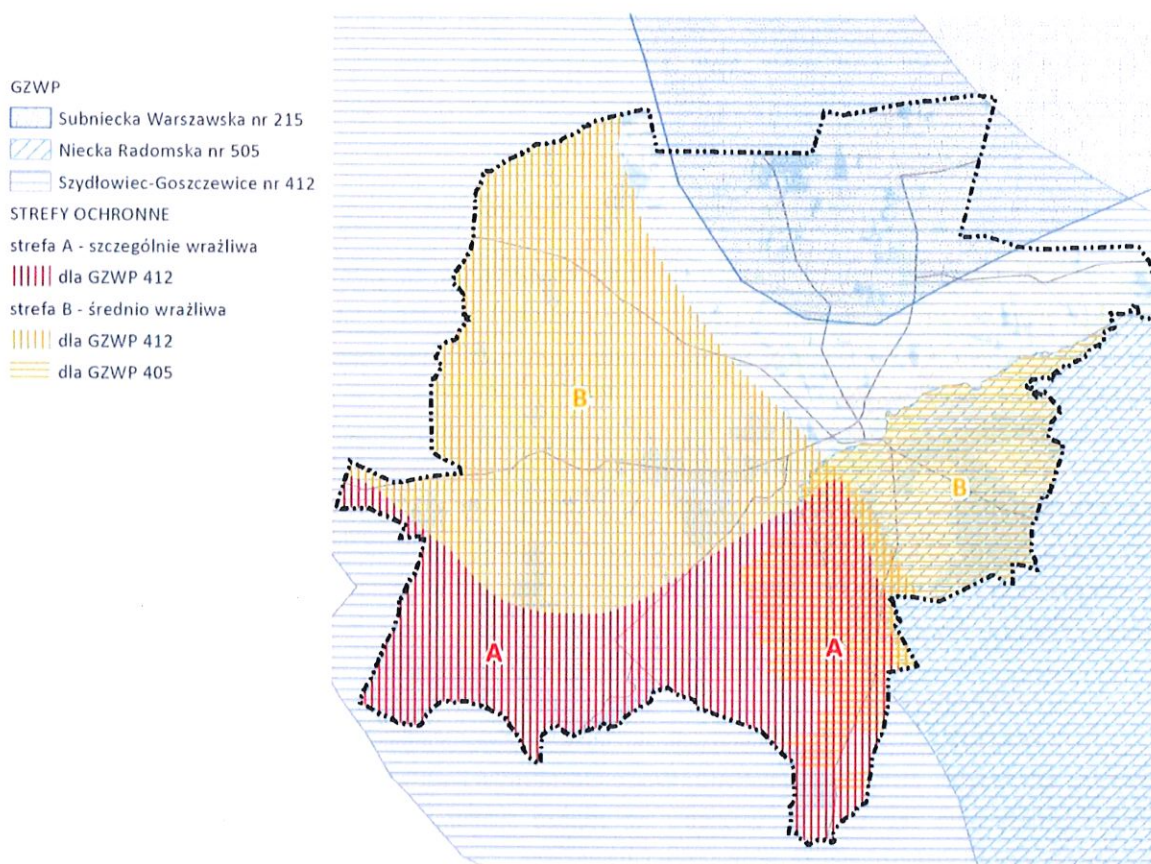
Radomka jest rzeką typowo niziną, przepływa przez gminę od zbiornika Domaniów, przez Przytyk i dalej okolice na południe od Sukowskiej Woli. Dzięki niewielkim zabiegom melioracyjnym rzeka zachowała znaczny stopień naturalności, meandry i wyspy – na jednej z nich położona jest centralna część miejscowości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

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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



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

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

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

Obszar objęty zmianą nr 4 studium w obrębie geodezyjnym Przytyk jest w całości położony w zasięgu GZWP Nr 405 Niecka Radomska, zaś obszar objęty zmianą nr 4 w obrębie geodezyjnym Posada jest w całości położony w zasięgu GZWP Nr 412 Goszczewice – Szydłowiec.

Warunki klimatyczne

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

- średnia roczna temperatura powietrza: 7,5°
- ilość dni mroźnych w roku: < 50

Fauna

Najcenniejszymi obszarami występowania zwierząt w gminie i w regionie są dolina Radomki i zbiornik Domaniów. Wzdłuż doliny Radomki gniazduje wiele gatunków ptaków, m.in. derkacze, zimorodki, żurawie, błotniaki łąkowe, kropiatki, lerki, lelki, ortolany, gąsiorki, jarzębatki, bocian czarny i bąki. Stawy rybne są ostoją m.in. dla rybitw czarnych, rybitw białowąsych, rybitw rzecznych, zielonek i błotniaków stawowych. W samej Radomce żyje rzadki i wrażliwy na zanieczyszczenia i regulacje wód małż – skójka gruboskorupowa, zaś na łąkach w dolinie czerwończyk nieparek – gatunek motyla chroniony ściśle. Ssaki doliny reprezentowane są przez m.in. bobra i wydrę. Na terenie zbiornika i w jego najbliższym sąsiedztwie stwierdzono 87 gatunków wodno-błotnych, w tym lęgowych. Występowały tam: gęsi, płaskonos, świstun, czernica, głowienka, brzegówka, rybołów, kilka gatunków biegusów i ptaków siewkowych oraz mew i rybitw, stwierdzono też: nura, rożeńca, ohara, hełmiatkę, podgorzałkę, markaczkę, uhlę, bielaczka, szlachara, bączka, czaplę nadobną.

Powiązania ekologiczne

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

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

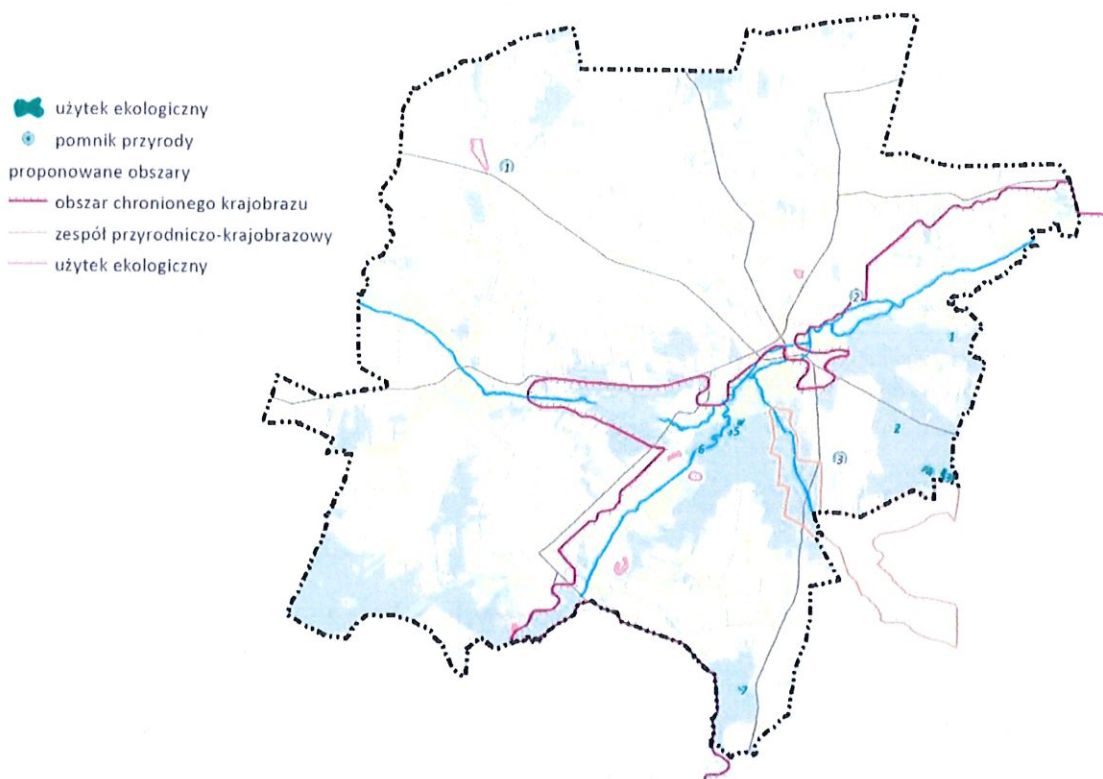


Tabela 11 Wykaz użytków ekologicznych na terenie gminy Prztyk (źródło: opracowanie własne na podstawie danych RDOŚ Warszawa, stan na grudzień 2015).

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

Podsumowanie

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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



- Dwór w Oblasie

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

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



ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

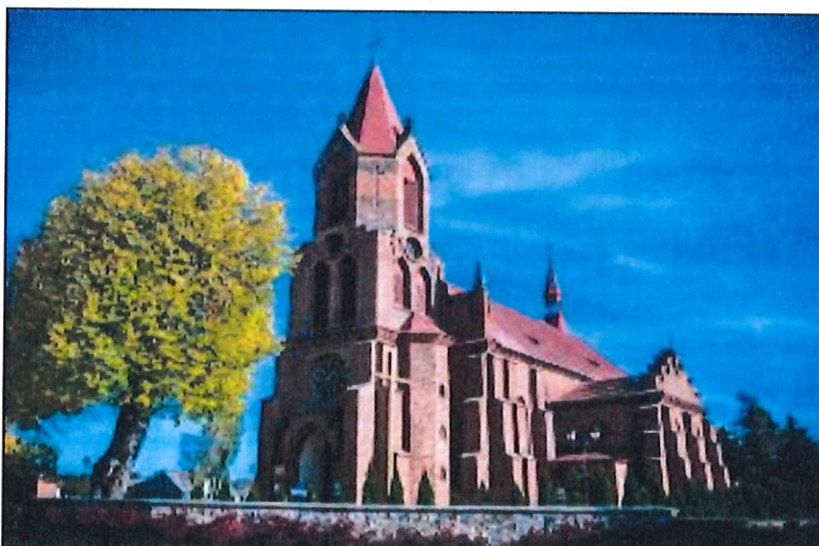
Rysunek 24 Kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego w Przytyku (źródło: zasoby własne).



- Kościół pw. św. Wawrzyńca we Wrzosie

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

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



ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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

**ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK**

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

61.	Podgajek Wschodni	2	AZP 73-65/5	obozowisko
				osada
62.	Podgajek Wschodni	3	AZP 73-65/6	osada jednodworcza
63.	Podgajek Wschodni	4	AZP 73-65/7	ślad osadnictwa
				osada
				osada wiejska
64.	Potkanna	1	AZP 73-64/31	„Fortalicjum”
65.	Potkanna	2	AZP 73-64/30	osada
				osada wiejska
66.	Potkanna	3	AZP 73-65/23	obozowisko
				osada
67.	Potkanna	4	AZP 73-65/24	ślad osadnictwa
				ślad osadnictwa
68.	Potkanna	5	AZP 73-64/29	obozowisko
				osada wiejska
69.	Potkanna- Feliksów	1	AZP 73-65/25	osada jednodworcza
70.	Przytyk	1	AZP 73-65/12	osada wiejska
71.	Przytyk-Piaski	1	AZP 73-65/1	ślad osadnictwa
				osada wiejska
72.	Przytyk-Piaski	2	AZP 73-65/2	osada wiejska
73.	Przytyk-Piaski	3	AZP 73-65/8	ślad osadnictwa
				osada
				osada wiejska
74.	Przytyk-Piaski	4	AZP 73-65/9	ślad osadnictwa
				osada wiejska
75.	Przytyk-Piaski	5	AZP 73-65/10	ślad osadnictwa
				osada jednodworcza
76.	Przytyk-Piaski	6	AZP 73-65/11	obozowisko
77.	Przytyk- Podgajek Zachodni	1	AZP 73-65/13	osada wiejska
78.	Przytyk- Podgajek Zachodni	2	AZP 73-65/14	Obozowisko
				osada wiejska
79.	Słowików	1	AZP 73-65/15	osada wiejska
80.	Słowików	2	AZP 73-65/16	ślad osadnictwa
				osada
81.	Słowików	3	AZP 73-65/17	ślad osadnictwa
82.	Słowików	4	AZP 73-65/18	ślad osadnictwa
83.	Słowików	5	AZP 73-65/19	ślad osadnictwa
	Sławy Młyn	1	AZP 73-65/51	cmentarzysko popielnicowe
84.	Sławy Młyn	3	AZP 73-65/50	ślad osadnictwa
				osada
85.	Stefanów	1	AZP 73-66/34	osada wiejska
86.	Studzienice	1	AZP 72-65/11	osada wiejska
87.	Studzienice	2	AZP 72-65/12	osada wiejska
88.	Studzienice	3	AZP 72-65/14	osada
				osada wiejska

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

VIII. UWARUNOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Dla gminy Przytyk nie został przeprowadzony audyt krajobrazowy oraz nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych.

IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI

IX.1. Stan istniejący

Podstawowy układ drogowy gminy Przytyk stanowią drogi:

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

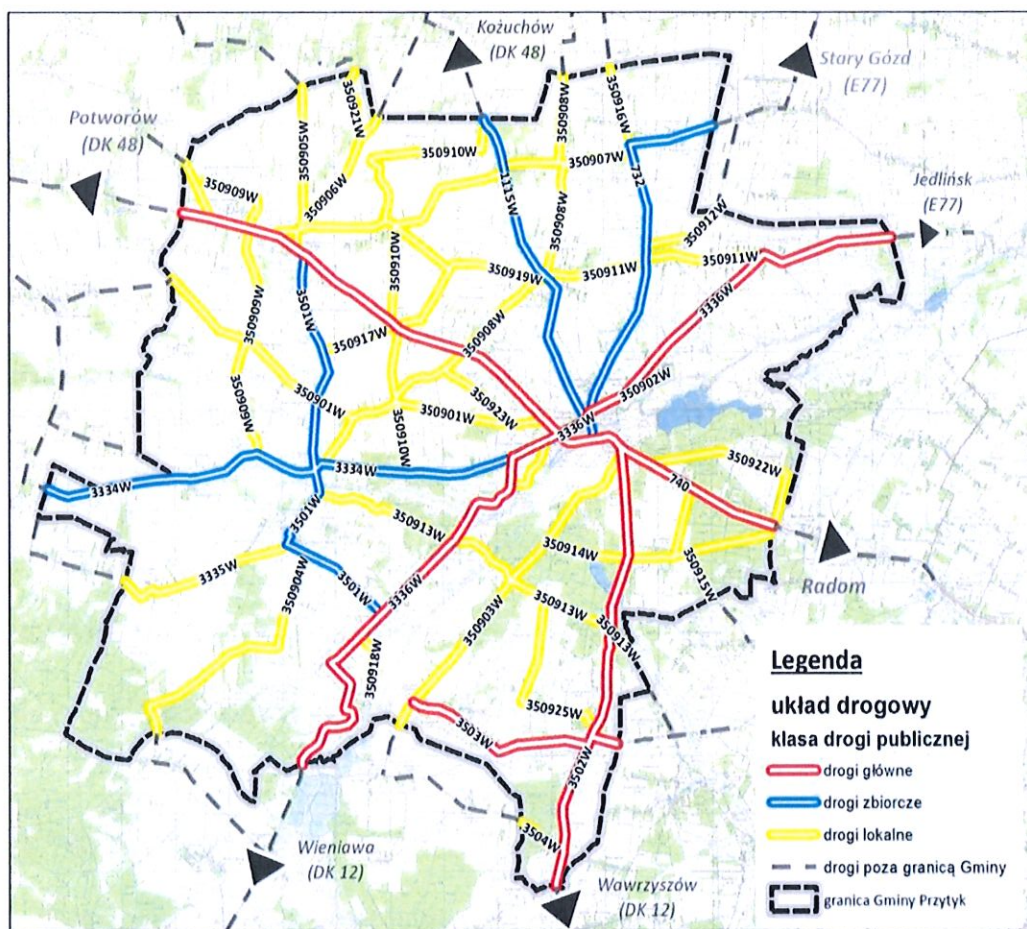
ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

		gm. Kadłubka Wola		
19.	350909W	Wrzos-Wygnanów-Wola- Wrzeszczowska	lokalna	gminna
20.	350910W	od dr. 34361 Jabłonna-Glinice do dr. 34203	lokalna	gminna
21.	350911W	Studzienice-Suków-Sukowska Wola	lokalna	gminna
22.	350912W	Suków-granica gm. Kaszów	lokalna	gminna
23.	350913W	Wrzos-Stary Młyn-granica gm. Kol. Jaszowice	lokalna	gminna
24.	350914W	Stary Młyn- Oblas- Stefanów- granica gminy /Gulinek /	lokalna	gminna
25.	350915W	Oblas granica gm. /Kol. Jaszowice /	lokalna	gminna
26.	350916W	Kaszewska Wola- granica gm. /Kadłubska Wola/	lokalna	gminna
27.	350917W	od drogi nr 350919W Studzienice- Dęba do dr. nr 3501W	lokalna	gminna
28.	350918W	Domaniów-Wólka Domaniowska	lokalna	gminna
29.	350919W	Studzienice-Glinice-Wrzeszczów	lokalna	gminna
30.	350920W	Glinice granica gm. Maksymilianów	lokalna	gminna
31.	350921W	droga przez wieś Witoldów	lokalna	gminna
32.	350922W	droga przez wieś Stefanów	lokalna	gminna
33.	350923W	droga przez wieś Żerdź	lokalna	gminna
34.	350924W	Wola Wrzeszczowska granica gm. /Czarnocin/	lokalna	gminna
35.	350925W	dr. gminna 350913W Gaczkowice- Krzyszkwice droga powiatowa nr 3502	lokalna	gminna

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Rysunek 31 Układ drogowy gminy w podziale na klasy dróg (źródło: opracowanie własne).



Powiązania zewnętrzne Gminy Przytyk zapewniają przede wszystkim:

- droga wojewódzka nr 740, stanowiąca powiązanie komunikacyjne Przytyka z Radomiem oraz drogą krajową nr 48 Tomaszów Mazowiecki – Kock w Potworowie,
- droga wojewódzka nr 732, stanowiąca powiązanie Przytyka z drogą krajową nr 7 w miejscowości Stary Gózd, stanowiącą część międzynarodowej drogi E77 (która obejmuje na obszarze Polski odcinek od Żukowa k. Gdańska przez Warszawę do granicy ze Słowacją w Chyżne),
- droga powiatowa Nr 1115W, łącząca Przytyk z Kozuchowem oraz drogą Krajową nr 48,
- droga powiatowa Nr 3336W, łącząca Przytyk z drogą krajową nr 12 w Wieniawie oraz z drogą krajową nr 7 w Jedlińsku,
- droga powiatowa Nr 3502W, łącząca Przytyk z drogą krajową nr 12 w gminie Wolanów,
- droga powiatowa Nr 3503W, łącząca Przytyk z Radomiem,
- droga powiatowa Nr 3334W, łącząca Przytyk z miejscowością Wir, a następnie drogą krajową nr 48 w miejscowości Potworów,
- droga powiatowa Nr 3335W, łącząca Przytyk z miejscowością Wir, a następnie drogą krajową nr 48 w miejscowości Potworów.

Natężenie ruchu

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w 2010 r. przeprowadziła całoroczny cykl pomiarowy obejmujący 5 dni pomiarowych na drogach wojewódzkich. Pomiar dzienny wynosił 8 lub 16 godzin natomiast pomiar nocny 8 godzin. Rejestrowane były pojazdy silnikowe oraz rowery. Największe natężenie ruchu samochodowego zanotowano na terenie gminy Przytyk na drodze nr 740 na odcinku Zakrzew-Przytyk (6537 poj./dobę). Na odcinku Przytyk-Potworów natężenie to było już mniejsze (4205 poj./dobę), natomiast na drodze wojewódzkiej nr 732 na odcinku Stary Gózd-Przytyk natężenie to było zdecydowanie niższe w stosunku do drogi nr 740 i wynosiło tylko 943 pojazdy na dobę. Poniższa tabela przedstawia natężenie ruchu na drodze wojewódzkiej nr 740 oraz 732 na obszarze Przytyka.

Tabela 17 Natężenie ruchu na drodze wojewódzkiej nr 740 i 732 (źródło: <http://www.gddkia.gov.pl/pl/987/gpr-2010>).

Numer punktu pomiar	Numer drogi	Opis odcinka				Pojazdy silnikowe ogółem	Rodzajowa struktura ruchu pojazdów silnikowych						
		Pikietaż		Długość (km)	Nazwa		Motocykle	Sam. osob. mikrobusy	Lekkie sam. ciężarowe (dostawcze)	Sam. ciężarowe		Auto-busy	Ciężniki rolnicze
		Pocz	Końc							bez	z		
										przycz	przycz		
SDR	SDR	SDR	SDR	SDR	SDR	SDR	SDR	SDR					
14221	740	9,6	16,1	6,5	Zakrzew-Przytyk	6537	46	5040	882	209	288	65	7
14222	740	16,1	30,9	14,8	Przytyk-Potworów	4205	17	3077	580	206	278	34	13
14202	732	0	16,6	16,6	Stary Gózd-Przytyk	943	12	774	100	25	13	11	8

Komunikacja zbiorowa

Transport zbiorowy oparty jest na sieci komunikacji autobusowej. Połączenia komunikacyjne zapewnia przede wszystkim Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Radomiu oraz prywatni przewoźnicy. W ramach transportu zbiorowego organizowany jest również dojazd dzieci do szkoły.

System parkowania

Miejsca parkingowe i postojowe ogólnodostępne występują na terenie gminy nielicznie. Zlokalizowane są jedynie przy budynkach użyteczności publicznej, obiektach sakralnych, a także przy usługach komercyjnych. Większość miejsc postojowych zlokalizowana jest w ramach nieruchomości, na której prowadzona jest działalność. Równocześnie zaznacza się potrzeba wyznaczenia nowych parkingów, zapewniających obsługę terenów szkół i innych obiektów użyteczności publicznej oraz usług komercyjnych, a także cmentarzy. Dotyczy to zwłaszcza obszaru miejscowości Przytyk, w tym rejonu zabytkowego układu przestrzennego, gdzie w związku z lokalizacją usług w pierzejach ulic pojawia się problem w zakresie zapewnienia miejsc postojowych.

W związku z charakterem zabudowy na obszarze gminy Przytyk nie ma potrzeby wyznaczenia miejsc postojowych ogólnodostępnych w ramach zabudowy mieszkaniowej.

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- Szlak żółty - Bartodzieje - Domaniów - łączna dł. 19,6 km. Jankowice - Gulin - Młyn - Sachalin - Gulin - Patolek - Gulinek - Kresy - Zakrzew - Jaszowice - Oblas - Domaniów.
- Szlak zielony - Radom - Uroczysko Huta - łączna dł. 69,2 km. Radom, ul. Małcurzyńskiego - Kolonia Kończyce - Podlesie - Sławno - Janów - Wacławów - Krukowiec - Chruślice - Zabłocie - Blich - Bieniędzice - Michałów - Zadąbrów - Głogów - Domaniów - Wólka Domaniszewska - Brudnów - Wieniawa - Jabłonica - Ryków - Żuków - Zdunów - Gródek - Fowark - Rudno - Bolęcín - Długa Brzezina - Hucisko Borowieckie - Sowia Góra - Uroczysko Huta.
- Szlak żółty - Zameczek - Przytyk - dł. 4,8 km.
- Szlak czarny - Przytyk - Żmijków - łączna dł. 7,7 km. Przytyk - Oblas - Krzyszkowice - Żmijków.
- Szlak czarny – Jaszowicze-skrzyżowanie ze szlakiem zielonym Przytyk - Kaptur - łączna dł. 12,2 km.
- Wolanów - Kowala Duszocina - Zabłocie - Choiny - Blich - Jarosławiec - Gaczkowice - Stary Młyn - Domianów.
- Szlak niebieski - Domaniów - Mniszek - łączna dł. 8,6 km.
- Domaniów - Głogów - Konary - Kaleń - Rogowa - Mniszek.

Ścieżka dydaktyczna

Na obszarze Gminy Przytyk wyznaczono Przyrodniczą Ścieżkę Dydaktyczną. Ścieżka prowadzi przez obszar na wschód od miejscowości gminnej Przytyk i biegnie po południowym i północnym tarasie rzeki Radomki, przecinając dolinę przez stawy w Zameczku. Całość trasy ma ok. 6 km i obejmuje 7 wyznaczonych przystanków (przebieg pokazany został na schemacie nr 33).

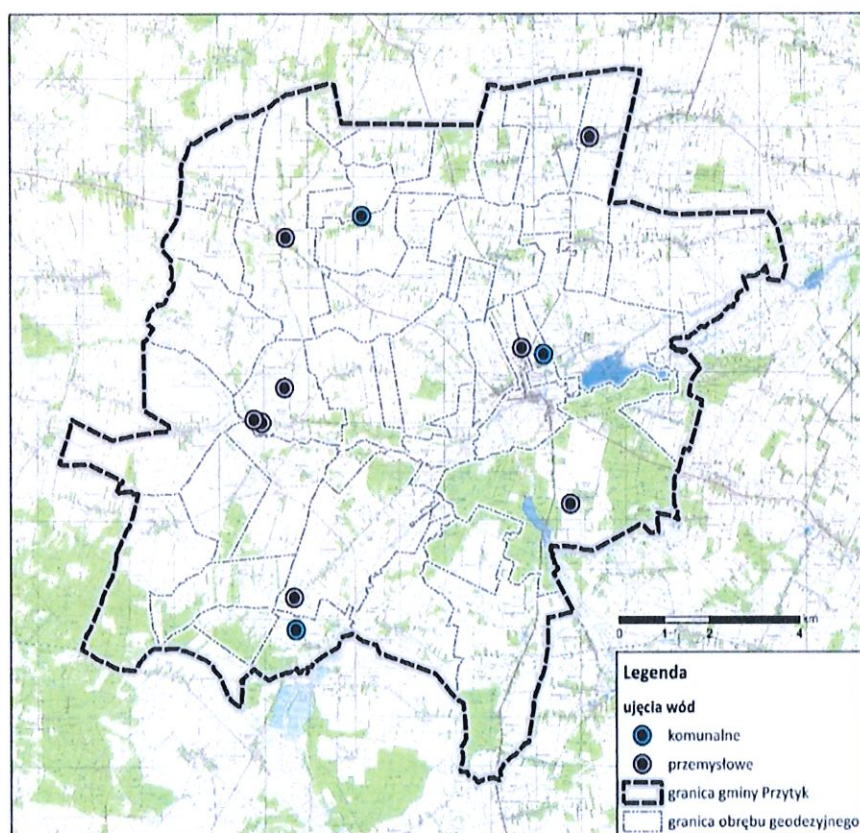
IX.2. Ocena poziomu zaspokojenia potrzeb komunikacyjnych

Gmina Przytyk posiada dobre połączenia komunikacyjne, dające dogodnie powiązania zarówno wewnętrzne, jak i zewnętrzne Gminy, w tym z drogami krajowymi. System komunikacyjny głównych dróg krzyżuje się w centralnej części gminy i rozchodzi się promieniście, dając dobrą obsługę dla wszystkich obszarów gminy. Dzięki przeprowadzonym w ostatnich latach remontom i przebudowom stan techniczny i parametry techniczne większości dróg wojewódzkich i powiatowych uległy znaczącej poprawie. W gorszej sytuacji znajdują się drogi gminne, z których część jest nieutwardzona i nieurządzona, podlegają one jednak sukcesywnym remontom, również dzięki funduszom europejskim. Obecne natężenie ruchu na drogach nie jest znacząco uciążliwe, ponadto w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przewidziana jest przebudowa drogi wojewódzkiej nr 740, w postaci obejścia miejscowości gminnej Przytyk, w klasie drogi głównej (wskazywany w planie orientacyjny przebieg drogi przedstawiono na schemacie nr 34). Plany te nie są skonkretyzowane i obecnie brak jest projektów i planów co do realizacji tej inwestycji, niemniej jednak należy uwzględnić taki wariant w polityce przestrzennej Gminy.

Ostrołęka, Posada i Witoldów. Mieszkańcy powyższych miejscowości korzystają z indywidualnych studni głębinowych.

W 2015 roku została zakończona modernizacja stacji uzdatniania wody w Podgajku Wschodnim. Najistotniejszy aspekt przeprowadzonych prac stanowiło kompleksowe przebudowanie i unowocześnienie części technologicznej SUW. Wymieniono zbiorniki filtracyjne, aerator oraz zestaw hydroforowy, co wpłynęło na poprawę jakości dostarczanej wody. Ponadto, w czerwcu 2014 roku zakończyła się budowa nowej studni głębinowej w Podgajku Wschodnim. Głębokość nowej studni wynosi ok. 70 m, gwarantuje to ciągłość dostaw wody i zmniejszy jej braki w sieci. Powyższe inwestycje w znacznym stopniu poprawiły funkcjonowanie sieci wodociągowej w gminie Przytyk.

Rysunek 35 Lokalizacja ujęć wód w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne).



X.2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Dostęp do sieci kanalizacyjnej jest jednym z warunków zrównoważonego rozwoju gminy. Wpływa on także na stan środowiska oraz komfort życia mieszkańców. Część gminy Przytyk uzbrojona jest w sieć kanalizacyjną. Zbiorowym odprowadzeniem ścieków objętych jest 2950 osób, tj. 40,3% ogółu mieszkańców. Jest to wskaźnik wyższy niż dla terenów wiejskich w województwie mazowieckim (26,5%), a także w powiecie radomskim (26,4%).

W granicach gminy zlokalizowane są dwie biologiczne oczyszczalnie ścieków. Pierwsza z nich zlokalizowana jest w miejscowości Zameczek, odprowadzane są do niej ścieki z miejscowości: Przytyk, Podgajek, Piaski, kolonia Zameczek. Druga oczyszczalnia położona jest w Wólce Domaniowskiej i odbiera ścieki z miejscowości Wólka Domaniowska, Domaniów i Młódnice.

X.3. Ciepłownictwo

Energia ciepła wykorzystywana jest w głównej mierze do ogrzania mieszkań oraz przygotowania ciepłej wody. Na terenie gminy Przytyk nie funkcjonuje centralny system ciepłowniczy, nie działają także przedsiębiorstwa ciepłownicze. Budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki użyteczności publicznej, podmioty gospodarcze, zlokalizowane w granicach gminy ogrzewane są z pomocą indywidualnych rozwiązań.

W budynkach mieszkalnych w większości zastosowanie mają instalacje centralnego ogrzewania z kotłowni indywidualnych. W ten typ źródeł ciepła wyposażone są 1083 mieszkania, co stanowi 53% ogółu. Pozostałe mieszkania ogrzewane są z indywidualnych źródeł ciepła, przy wykorzystaniu:

- pieców węglowych,
- pieców gazowych,
- pieców olejowych,
- pieców elektrycznych.

X.4. Elektroenergetyka

Sieć elektroenergetyczna w gminie Przytyk opiera się na liniach średniego napięcia SN. W gminie Przytyk występują urządzenia elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, są to:

- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV,
- kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV,
- napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV,
- kablowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV,
- stacje transformatorowe 15 kV/ 0,4 kV.

Operatorem systemu dystrybucyjnego jest PGE Dystrybucja SA.

X.5. Gazyfikacja

Gmina Przytyk nie jest zgazyfikowana, ani nie przebiega na jej terenie żaden gazociąg wysokiego ciśnienia. W związku z powyższym stosowane są indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz – butle gazowe oraz zbiorniki magazynowe. Gaz jest głównie wykorzystywany do celów grzewczych oraz do przygotowywania posiłków.

Najbliżej gminy Przytyk przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 relacji Sękocin-Lubienia.

X.6. Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii

Wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii jest zgodne z polityką rozwoju kraju a także Unii Europejskiej. W gminie Przytyk występują uwarunkowania umożliwiające wykorzystanie OZE, jednak z ograniczeniami. Część obszarów jest wyłączona z rozwoju OZE. Dotyczy to głównie terenów zabudowanych, gdzie lokalizacja instalacji wiązałaby się z niekorzystnym oddziaływaniem na ludność. OZE również nie powinno się lokalizować na gruntach leśnych.

pokrycia dachowe. Całkowita powierzchnia wyrobów azbestowo – cementowych na terenie gminy Przytyk wynosi 5 334,527 t (dane na 2011 r.).

XI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

XI.1. Identyfikacja głównych zagrożeń

Zagrożenie powodziowe

Rzeka Radomka stanowi zagrożenie powodziowe. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono na podstawie Map Zagrożenia Powodziowego opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej oraz na podstawie Studium ochrony przeciwpowodziowej. Mapy zagrożenia powodziowego są nowymi dokumentami, znoszą obszary wyznaczone w studiach ochrony przeciwpowodziowej, jednak w przypadku Radomki zasięg MZP kończy się właśnie na wysokości miejscowości Przytyk. Powyżej Przytyka (w górę cieku) obowiązuje studium.

W zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi $Q=1\%$ (tzw. wody stuletnie) znajdują się grunty w dolinie rzeki, w przypadku obszarów wyznaczonych w MZP wylewy są większe. Są to generalnie tereny niezabudowane, pojedyncze zabudowania zagrożone powodzią znajdują się w Nowym i Starym Młynie oraz w Borowcu. Znacznie trudniejsza sytuacja jest w Przytyku – tu w zasięgu zalewu znajduje się 70 budynków (wszystkich typów) w ok. 30 gospodarstwach.

Radomka praktycznie jest nieobwałowana, jedyne wały znajdują się w okolicy stawów rybnych w Zameczku. Funkcję ochrony przeciwpowodziowej spełniają przede wszystkim dwa zbiorniki retencyjne – Domaniów na Radomce i Jagodno na Wiązownicy.

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

Część obszaru objętego zmianą nr 4 studium jest położona w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Aktualnie obowiązujący (na czas sporządzania zmiany nr 4 studium) w granicach zmiany nr 4 studium zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią został przedstawiony na rysunku „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przytyk” oraz „Kierunki Zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytyk”, które stanowią odpowiednio Zał. 2A i Zał. 2B do zmiany nr 4 studium.

Hałas

Klimat akustyczny na terenie gminy warunkuje przede wszystkim ruch samochodowy. Największe obciążenie ruchem w gminie ma trasa przelotowa prowadząca – droga wojewódzka nr 740 prowadząca z Radomia do Potworowa. Liczba pojazdów jest o połowę większa w kierunku

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

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

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

Część obszaru objętego zmianą nr 4 studium jest położona w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Aktualnie obowiązujący (na czas sporządzania zmiany nr 4 studium) w granicach zmiany nr 4 studium zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią został przedstawiony na rysunku „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przytyk” oraz „Kierunki Zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytyk”, które stanowią odpowiednio Zał. 2A i Zał. 2B do zmiany nr 4 studium.

Gleby chronione

Znaczna część użytków rolnych w gminie, szczególnie we północnej części, to gleby klasy III, które są chronione i w przypadku lokalizacji inwestycji na tych terenach (na etapach mpzp) należy uzyskać pozwolenie od odpowiedniego organu.

Niekorzystne warunki budowlanych

Niekorzystne warunki posadowienia budynków dotyczą terenów dolin – podmokłych, grząskich, narażonych na mgły i zastoiska.

Ochrona przyrody

Doliny Radomki i Dobrzyca są uznawane za regionalne korytarze ekologiczne, należy ograniczać lokalizację zwartej zabudowy, dróg, dużych obiektów w ich granicach. Ponadto cała południowa część gminy jest proponowana do objęcia ochroną jako obszar chronionego krajobrazu i zespół przyrodniczo-krajobrazowy, nie ma dla nich obowiązujących prawnie nakazów i zakazów, wskazane jednak jest planowanie przestrzenne mające na celu zachowanie wartości ekologicznych i krajobrazowych.

Podsumowanie

Tabela 19 Podsumowanie czynników ograniczających obszary rozwoju.

zakaz zabudowy zabudowa po uzyskaniu pozwolenia	ograniczenie zabudowy
las chronione	strefy ochronne GZWP – zakaz lokalizacji obiektów potencjalnie uciążliwych dla wód podziemnych, realizacja sieci kanalizacyjnej
pozostałe tereny leśne i zadrzewione, w tym otulina biologiczna cieków	obszary korytarzy ekologicznych
złóża kopalin	projektowane formy ochrony przyrody – realizacja polityki zgodnej z zasadami gospodarowania na obszarach chronionego krajobrazu i zespołach przyrodniczo-krajobrazowych

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Największą powierzchnię gruntów będących własnością Skarbu Państwa zajmują lasy, których zarządcą jest Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe oraz jeziora i rzeki zarządzane przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Radomiu. Grunty Lasów Państwowych występują w rozproszeniu na całej powierzchni gminy, można jednak wyróżnić najbardziej skoncentrowane skupiska, które obejmują głównie tereny południowej oraz wschodniej części gminy. Tereny należące do województwa mazowieckiego i powiatu radomskiego stanowią głównie grunty zajęte pod drogi.

Nieruchomości gruntowe pozostające w zasobie gminy zlokalizowane na terenie wszystkich obrębów, są to głównie grunty pod drogami. Najwięcej nieruchomości gruntowych inne niż drogi znajdują się w obrębie: Przytyk, Podgajek Zachodni, Zameczek Kolonia oraz Dęba.

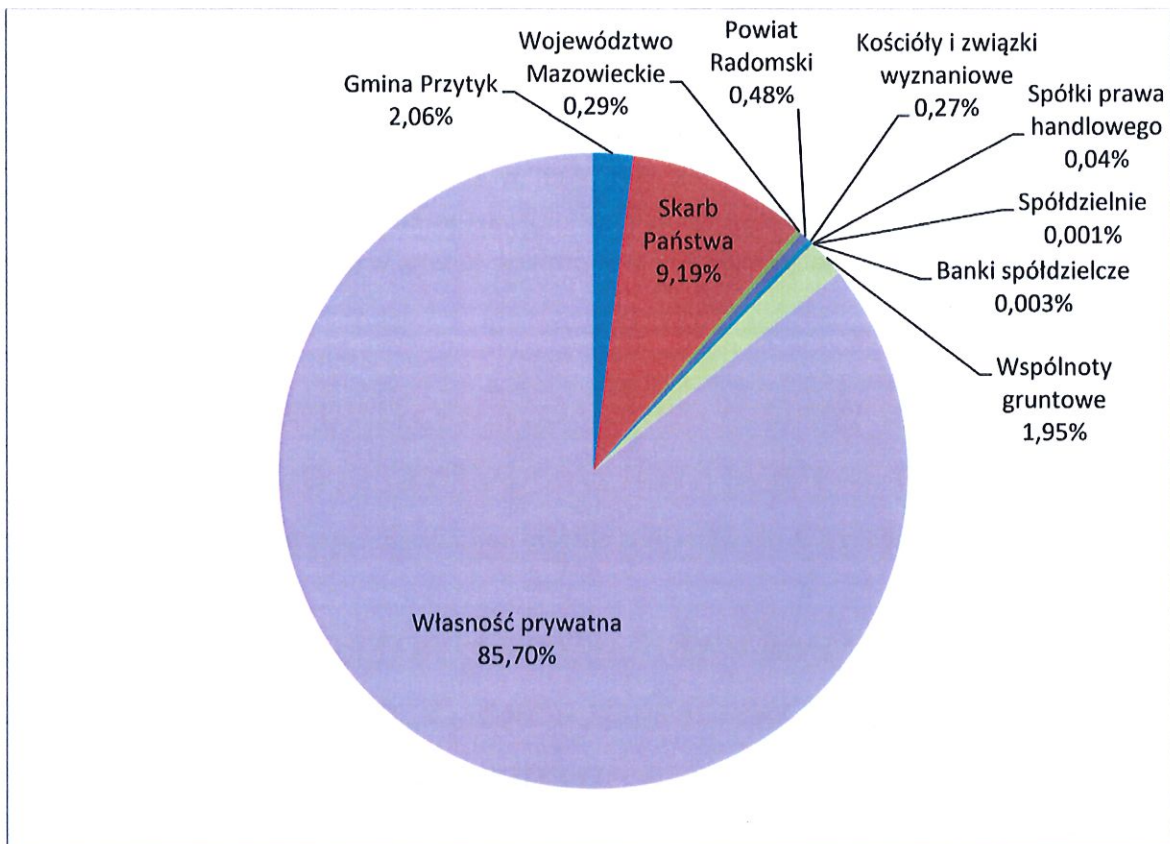
Wspólnoty gruntowe posiadają ok. 2% nieruchomości w gminie. W skład zasobu wchodzi głównie grunty rolne i leśne. Do obrębów geodezyjnych, w których grunty wspólnot gruntowych występują najczęściej, należą: Przytyk, Gaczkowice, Goszczewice, Ostrotęka, Młódnice i Wólka Domaniewska.

Tabela 20 Zestawienie struktur własności gruntów na terenie gminy (źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy Przytyk).

	Gmina Przytyk	Skarb Państwa	Województwo Mazowieckie	Powiat Radomski	Kościoty i związki wyznaniowe	Spółki prawa handlowego	Banki spółdzielcze	Spółdzielnie	Wspólnoty gruntowe	Własność prywatna
Pow. w [ha]	278,44	1240,15	39,76	64,14	36,70	5,84	0,36	0,15	263,11	11562,28
%	2,07	9,23	0,30	0,48	0,27	0,04	0,003	0,001	1,96	86,06

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Wykres 16 Zestawienie gruntów Instytucji wg typu przedmiotu (źródło opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy Przytyk).



XIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych:

- W obszarze analizy wyznaczone zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego przekazanymi przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią określone w studium ochrony przeciwpowodziowej dla rzeki Radomki. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Wodnego.

Ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego:

- Na obszarze gminy znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, które podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2014 r. poz. 1446 ze zmianami). Działania prowadzone na obiektach objętych ochroną zgodnie z powyższą ustawą należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

ograniczenia dla lokalizacji obiektów potencjalnie uciążliwych dla wód i nakazu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej.

XV.4. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na terenie gminy Przytyk nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

XVI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla Przytyka określone są w następujących dokumentach:

- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK) – określająca inwestycje strategiczne z punktu widzenia spójności terytorialnej i przestrzennej kraju, przyjęte przez Ministra Rozwoju Regionalnego, w uzgodnieniu z innymi ministrami i programami;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2014 r. – określający inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należące do zadań podstawowych i potencjalnych;
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. – określająca długoterminowe cele rozwoju i docelową wizję rozwoju, a także wskazuje obszary działania w celu osiągnięcia docelowej wizji;
- inne dokumenty programowe i strategie (np. zarządców infrastruktury).

Inwestycje wyszczególniono w rozdziale XXIX.

XVII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

W gminie Przytyk zagrożenie powodziowe stanowi rzeka Radomka. W zakresie ochrony przed powodzią na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz w studium.

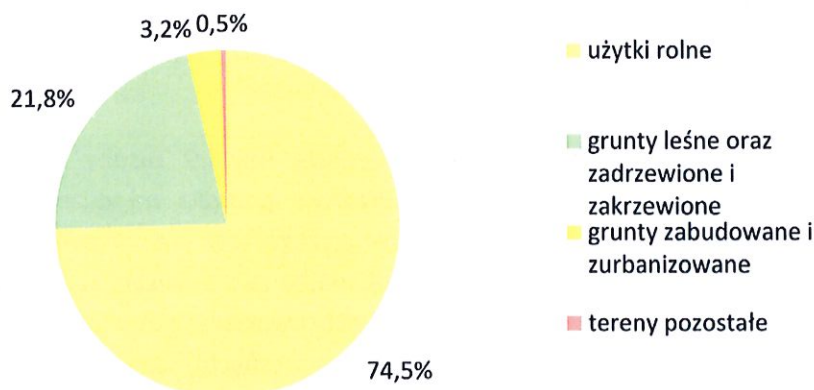
Na wskazanych obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, po ich uwzględnieniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią, a w szczególności z ustawy Prawo wodne. Należy zrezygnować z lokalizowania na ich terenie obiektów tymczasowych oraz wprowadzania przegród poprzecznych (nasypów). Obszary szczególnego zagrożenia powodzią powinny pełnić rolę naturalnych polderów przeciwpowodziowych np. w postaci łąk zalewowych.

W zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi $Q=1\%$ (tzw. wody stuletnie) znajdują się grunty w dolinie rzeki, w przypadku

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Na terenie gminy obecnie obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają jedynie ok. 2,5% jej powierzchni. Dominujące przeznaczenie terenów na obszarach aktualnych planów to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usług i zabudowa mieszkalnictwa letniskowego, oprócz tego występują tereny zieleni otwartej oraz tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, przystani letniskowej oraz ośrodka usługowo-administracyjnego.

Wykres 17 Struktura użytkowania gruntów w gminie Przytyk wg stanu na dzień 31.12.2014 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



Ruch budowlany na terenie gminy kształtował się w latach 2010-2015 zróżnicowanie z widocznym trendem wzrostowym do 2013 roku i spadkowym, który trwa obecnie. Średnia statystyczna na każdy rok wyniosła 42 wydanych pozwoleń na budowę. Najwięcej pozwoleń na budowę dotyczyło budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (ok. 71%) i gospodarczych (ok.15%). Największy ruch inwestycyjny występuje w miejscowości Przytyk wraz z Podgajkiem oraz miejscowościach Wrzeszczów i Domaniów.

Uwarunkowania środowiskowe są istotnym czynnikiem, wpływającym na kształt oraz przyszłe możliwości rozwoju przestrzennego gminy. Na podstawie ich analizy można stwierdzić, które tereny należy wykluczyć z obszaru predysponowanego do sytuowania nowej zabudowy. Ze względu na znaczny udział gleb bardzo dobrych i dobrych, zabudowa nie powinna podlegać rozpraszaniu, a dobre warunki gruntowe sprzyjające rolnictwu powinny podlegać ochronie zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na etapie planowania nowej zabudowy należy uwzględnić również system przyrodniczy gminy, który kształtują przede wszystkim dolina rzeki Radomki i jej dopływy, będące korytarzami ekologicznymi oraz tereny leśne, występujące głównie w południowej części gminy. W gminie Przytyk nie wyznaczono wielkoobszarowych form ochrony przyrody, jednak tereny na południe od Radomki, są wskazywane do objęcia ochroną w postaci obszaru chronionego krajobrazu i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Ponadto gmina leży w zasięgu trzech głównych zbiorników wód podziemnych, dla dwóch opracowano dokumentację, w której wskazano projektowane strefy ochronne, obejmujące południową część gminy. Ponadto istotnym ograniczeniem dla rozwoju zabudowy są obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujące dolinę Radomki, szczególnie uciążliwe dla rejonu miejscowości Przytyk.

Jednym z najważniejszych uwarunkowań Przytyka są dobre warunki glebowe i klimatyczne, pozwalające na kontynuację i dalszy rozwój działalności rolniczej związanej z produkcją

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

w punktach przedszkolnych przebywało 166 dzieci, do szkół podstawowych i gimnazjum łącznie uczęszczało 833 uczniów. Gmina Przytyk nie posiada szkoły ponadgimnazjalnej, z tego względu młodzież kontynuuje naukę poza miejscem zamieszkania, w sąsiednich ośrodkach miejskich (m.in. w Radomiu, Przysusze). Obecna oferta edukacyjna gminy spełnia zapotrzebowanie mieszkańców, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach.

Sytuację społeczną w gminie określa również stan bezrobocia. Według danych GUS w 2014 r. udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wyniósł 18,7% i był wyższy od wskaźnika dla powiatu radomskiego, który wynosił 27,0%. Tendencje z okresu ostatnich 15 lat wykazują jednak, że stopa bezrobocia w gminie Przytyk stopniowo spada.

Możliwości finansowe dla realizacji zamierzeń przez Gminę określane są corocznie i przyjmowane uchwałą ustanawiającą budżet gminy na bieżący rok. Z uchwał Rady Gminy Przytyk dotyczących budżetu gminy na poszczególne lata, wynika iż w ostatnich latach dochody gminy stanowią głównie subwencje ogólne oraz dotacje (łącznie ponad 80% dochodów Gminy). Dochody własne gminy w roku 2014 r. wyniosły 4,7 mln zł i były najniższymi wśród gmin powiatu radomskiego, w tym również w przeliczeniu na 1 mieszkańca. Dochód gminy Przytyk w przeliczeniu na 1 mieszkańca w roku 2014 wyniósł 3466 zł (przy czym dochód własny gminy wyniósł 645,80 zł/1 mieszkańca). Równocześnie widoczny jest stały wzrost dochodów Przytyka - zarówno własnych, jak i dochodu ogółem. Dochody własne gminy pochodzą przede wszystkim z wpływów z podatku dochodowego od osób fizycznych, podatku od nieruchomości oraz podatku rolnego.

W ostatnich latach Gmina realizowała efektywną politykę inwestycyjną, mającą na celu poprawę infrastruktury Przytyka. Wiązało się to ze zwiększonymi wydatkami na planowane inwestycje oraz niższym udziałem dochodów nad wydatkami, co jest typową tendencją dla gmin dążących do rozwoju. W roku 2014 100% wydatków majątkowych przeznaczono na cele inwestycyjne. Wydatki te stanowiły 24,5% wydatków ogółem budżetu gminy.

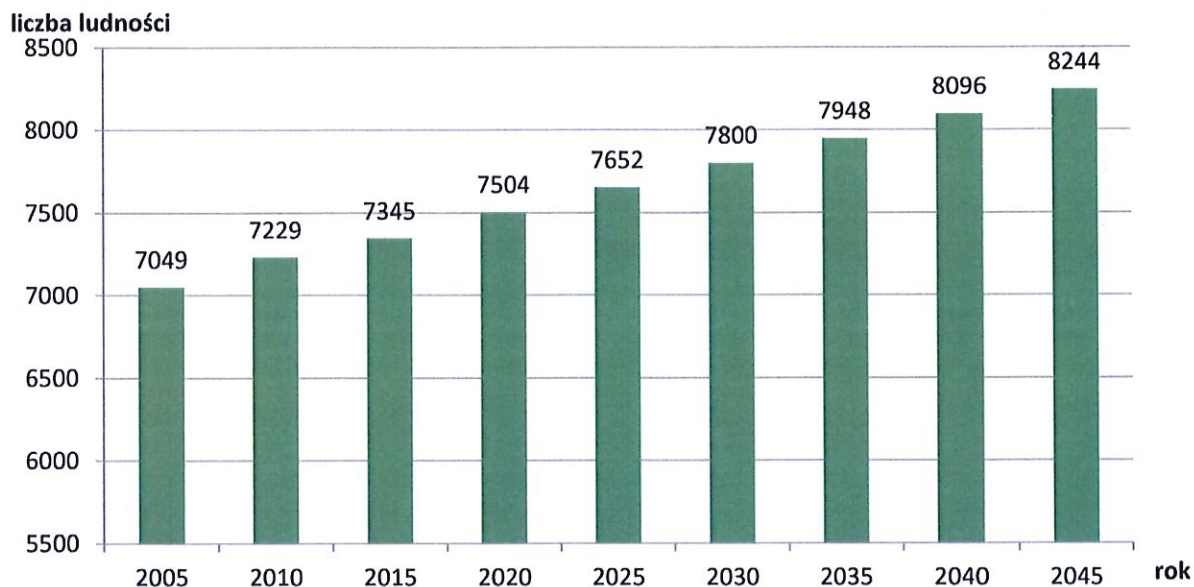
Tabela 21 Dochód gminy na przełomie 10 lat (źródło: GUS 2016).

Dochód gminy ogółem (PLN)										
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
10 553 458	14 729 987	15 734 102,67	16 724 899,21	18 649 876,65	18 538 070,14	19 336 097,14	23 101 579,84	22 553 119,10	21 292 304,00	25 311 880,19

XVIII.2. Prognozy demograficzne

Prognoza demograficzna liczby mieszkańców gminy Przytyk do roku 2045 została przeprowadzona na podstawie analizy wskaźnika średniego tempa zmian liczby ludności według faktycznego miejsca zamieszkania w gminie w latach 2000-2014. W badanym okresie średni roczny wzrost liczby ludności kształtował się na poziomie 0,34%. Wg stanu na koniec 2014 r. w stosunku do 2000 r. ogólna liczba mieszkańców gminy Przytyk wzrosła o 12,93%. Ponadto, wykonana prognoza

Wykres 18 Prognozowana liczba ludności w gminie Przytyk do roku 2045 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



XVIII.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji gminnej, infrastruktury technicznej, oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy strategie, plany i programy, w tym m.in. „Strategia rozwoju gminy Przytyk na lata 2016-2023” i „Wieloletnia Prognoza Finansowa gminy Przytyk na lata 2016-2024”.

Zgodnie z „Wykazem Przedsięwzięć do Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Przytyk na lata 2016-2024” zakłada się głównie rozbudowę oraz poprawę jakości obecnie istniejącej infrastruktury. Wg „Strategii rozwoju gminy Przytyk na lata 2016-2024” środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców gminy, poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno-ściekowej, energetycznej oraz społecznej będą pochodziły z budżetu gminy Przytyk i zewnętrznych źródeł publicznych min. z budżetu Państwa, programów Rządu RP oraz z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 i Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020. Zakłada się także pozyskanie finansowania ze środków unijnej perspektywy na lata 2014-2020 w tym: Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020, Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa 2014-2020, Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020, Programu Europejskiej Współpracy Terytorialnej 2014-2020, środków z fundacji zagranicznych w tym Szwajcarskich i Norweskich Instrumentów Finansowych.

Analiza sytuacji finansowej gminy Przytyk wykazała, że w ostatnich latach Gmina Przytyk realizowała intensywną politykę inwestycyjną, co wiązało się z koniecznością poniesienia dużych

Z przeprowadzonej analizy wynika, że sytuacja finansowa gminy jest stabilna, a gmina Przytyk posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej. Gmina w niewielkim stopniu pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, więc kwestia rozwoju komunikacji i infrastruktury jest tutaj ważna. Jednocześnie przyszłe nakłady inwestycyjne mogą być częściowo zrównoważone przez dodatkowe wpływy do budżetu związane z realizacją ustaleń nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Finansowanie tych inwestycji jest uzależnione od zdolności finansowych gminy, będzie określone w uchwałach budżetowych i odbywać zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

XVIII.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę²

Struktura przestrzenna Gminy Przytyk ściśle nawiązuje do jej rolniczego charakteru. Dominują tu użytki rolne, natomiast sieć osadniczą tworzą głównie rozproszone skupiska zabudowy zagrodowej wymieszanej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Wśród terenów zabudowanych w gminie wyróżnić można tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (występujące miejscowo w obrębie Przytyk i Zameczek), tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, usług sportu i rekreacji, usług turystyki, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz tereny produkcyjne, składów i magazynów. Większość miejscowości w gminie stanowią typowe wsie ulicówki z przeważającą dosyć luźną zabudową zagrodową oraz mniejszym udziałem zabudowy jednorodzinnej, a także z pojedynczo występującymi usługami. W strukturze przestrzennej gminy szczególnie odznacza się miejscowość gminna Przytyk, która wraz z Podgajkiem tworzy zwartą jednostkę przestrzenną, stanowiącą centrum administracyjno-usługowe całej gminy. Pozostałymi ważniejszymi jednostkami są przede wszystkim wsie Wrzeszczów, Wrzos, Kaszewska Wola oraz Domaniów. Stanowią one miejsca koncentracji bardziej zwartej zabudowy oraz usług, które stanowią ofertę uzupełniającą w stosunku do miejscowości gminnej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej czyli „wyodrębnionym przestrzennie obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez

² W związku ze wskazaniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 21 kwietnia 2022 r. (znak: WNP-I.4131.283.2021.JF), iż bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę powinien stanowić integralną część uwarunkowań studium, koniecznym jest wstawienie do tekstu Studium pełnej treści bilansu. Wyżej wspomniany bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę został wykonany w ramach opracowanej w 2016 r. „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Przytyk wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę”, która została sporządzona na potrzeby „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk” przyjętego Uchwałą Nr XXVI.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r. Studium to oraz wszystkie jego kolejne zmiany są zgodne z wynikami tego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wkleja się całą pierwotną treść bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (z wyłączeniem treści ostatniego rozdziału bilansu „Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy”, który już stanowił integralną część treści studium. Wklejony tekst bilansu oznacza się kolorem jasno niebieskim i kursywą.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W roku 2014 liczba mieszkańców Gminy Przytyk wynosiła 7329 osób. Zgodnie z danymi GUS w 2014 w gminie Przytyk średnia powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych przypadająca na 1 mieszkańca w roku 2014 wynosiła 23,6 m², a zasób mieszkaniowy w odniesieniu do łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie wynosił 142 673,4 m².

Należy jednak zaznaczyć, iż średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na mieszkańca w Polsce należy do najniższych w Europie – w Niemczech jest ona ok. 2 razy większa. Według danych Eurostatu w Polsce aż 41,2 proc. osób mieszka w nieruchomości, którą według standardów europejskich należałoby uznać za przeludnioną. W oszacowanym przez Europejski Urząd Statystyczny rankingu przeciętnego wskaźnika przeludnienia dla 31 krajów Polska zajmuje 29. miejsce⁴.

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Związane jest to z bogaceniem się społeczeństwa oraz ze zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Tendencje te znajdują swoje potwierdzenie w analizie danych statystycznych za lata 2006-2014, które wskazują, że średni coroczny wzrost powierzchni użytkowej na 1 osobę wynosił w gminie Przytyk 0,16 m² oraz w całym kraju 0,40 m².

Tabela Zmiany średniej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę w latach 2006-2014 w gminie Przytyk i w kraju (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

Rok	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Przytyk	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w kraju
2006	22,3	23,5
2007	22,4	23,8
2008	22,7	24,2
2009	22,7	24,6
2010	23,0	25,3
2011	23,1	25,6
2012	23,1	25,9
2013	23,4	26,3
2014	23,6	26,7

Zakładając, że tendencja wzrostowa przeciętnej powierzchni użytkowej na 1 osobę zostanie utrzymana, oszacowano prognozowaną średnią powierzchnię użytkową na 1 osobę w kraju w latach

⁴ Eurostat Statistics Explained – Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa;
http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/pl

więc rzeczywiste zapotrzebowanie na zabudowę rekreacji indywidualnej będzie wielokrotnie większe niż wynikałoby to tylko z zakładanego zwiększenia liczby ludności gminy. W związku z powyższym przyjmuje się, że w roku 2045 szacowana całkowita powierzchnia użytkowa zabudowy letniskowej powinna wynosić 12 000,0 m². Zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej, czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 9 988,4 m².

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i produkcyjno-magazynową

Ilość usług komercyjnych oraz zabudowy produkcyjno-magazynowej uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy. Prognozowanie zapotrzebowania na nową zabudowę z zakresu usług społecznych można określić wg wskaźników urbanistycznych. Natomiast ilość usług oraz zabudowy produkcyjno-magazynowej uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych.

Na terenie Gminy Przytyk udział zabudowy usługowej i przemysłowej nie jest znaczący. Usługi komercyjne występują przeważnie w formie pojedynczych lokali usługowych w budynkach mieszkalnych lub wolnostojących niewielkich obiektów w ramach działki o dominującej funkcji mieszkalnej. Większe obiekty usługowe występują sporadycznie, przy czym większa ich koncentracja występuje jedynie w miejscowości Przytyk.

Usługi

Rozwój funkcji usługowej nie jest ściśle skorelowany ze wzrostem liczby ludności. Sektor usług jest branżą bardzo dynamiczną. Zmiany zapotrzebowania mieszkańców na usługi związane są m.in. ze zmianami statusu społecznego oraz z poszerzaniem oferty przedsiębiorstw.

W chwili obecnej jednostki osadnicze w gminie Przytyk charakteryzują się bardzo niskim stopniem zaopatrzenia w usługi. Większość usług jest teraz realizowana w wydzielonych lokalach jednorodzinnych budynkach mieszkalnych. Uniemożliwia to rozwój przedsiębiorstw usługowych oraz polepszenie stopnia nasycenia gminy usługami. Taka sytuacja wymusi w najbliższej przyszłości powstanie nowych, wygodnych budynków usługowych, do których przeniosą swoją działalność firmy obecnie prowadzone w budynkach mieszkalnych. Zakłada się także, że w ciągu kolejnych lat luki na rynku usług (część miejscowości w gminie nie posiada żadnych lub pojedyncze usługi, a ich mieszkańcy w celu zaopatrzenia się w rzeczy codziennego użytku lub skorzystania z podstawowych usług są zmuszeni do wyjazdów do innych miejscowości) zostaną uzupełnione przez nowe przedsiębiorstwa, których powstanie będzie odpowiedzią na aktualne braki.

W ostatnich latach na terenie gminy przeprowadzono kilka znacznych inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym (jak np. budowa zbiornika Jagodno, budowa Centrum Dystrybucji i Przetwórstwa Rolnego). Jednym z efektów tych inwestycji jest stworzenie zapotrzebowania na nowe firmy usługowe, które będą obsługiwać szeroko pojętych użytkowników tych inwestycji.

Na najbliższe lata planowane są kolejne inwestycje i działania mające na celu zwiększenie potencjału gospodarczego i turystycznego gminy Przytyk. Jednym z nich jest turystyczne zagospodarowanie zbiornika wodnego Jagodno, które będzie wiązać się z powstaniem znacznego zapotrzebowania na usługi w miejscu, w którym do tej pory takie zapotrzebowanie wcale nie istniało.

Chłonność położonych na obszarze gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcji zabudowy

Pierwszy etap analizy stanowiło wyznaczenie 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 tj. „wyodrębnionego przestrzennie obszaru zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanego przez ludzi”. Wskazano 28 takich obszarów w 33 obrębach geodezyjnych gminy. Następnie dokonano inwentaryzacji urbanistycznej w celu wyznaczenia terenów znajdujących się w tych obszarach, aktualnie będących niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości. Tereny te zostały podzielone na dwie grupy. Pierwszą stanowią tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a drugą tereny nimi nie objęte. Dla każdej z grup przyjętą inną procedurę szacowania chłonności.

W przypadku niezabudowanych terenów wchodzących w skład obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w celu wyliczenia chłonności posłużono się wartościami wskaźników urbanistycznych określonych w planach. Część planów z powodu czasu ich powstania (przez wejściem w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 23 marca 2003 r.) nie ustala wartości wskaźników urbanistycznych, które byłyby wystarczające na potrzeby oszacowania chłonności terenów o danym przeznaczeniu. W takich przypadkach w celu wyliczenia chłonności posłużono się przyjętymi wartościami wskaźników adekwatnymi do zabudowy aktualnie istniejącej na terenie gminy Przytyk. Metodyka wyliczania chłonności dla niezabudowanych terenów objętych zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została szczegółowo opisana w rozdziale 3. Chłonności terenów wchodzących w skład obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obliczono w ten sam sposób, który jest opisany w rozdziale 3.

Poniższa tabela zawiera przyjęte do obliczeń wartości wskaźników urbanistycznych oraz sposoby wyliczenia chłonności dla poszczególnych przeznaczeń.

Drugą grupę terenów wchodzących w skład obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej stanowią tereny, które nie są objęte aktualnie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W przypadku Gminy Przytyk, na etapie określania chłonności takich jednostek o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, nie ma wystarczających przesłanek do jednoznacznego określenia przyszłej funkcji danej działki (na poszczególnej działce może powstać zarówno zabudowa mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna). Korzystając z danych opisujących powierzchnię użytkową aktualnie istniejących budynków o poszczególnych funkcjach wyliczono, że budynki mieszkaniowe stanowią około 68%, usługowe około 25%, a produkcyjne około 7% wszystkich budynków w gminie. Na podstawie założenia, że w perspektywie lat ten stosunek nie ulegnie znaczącej zmianie, policzono ile terenów możliwych do zabudowania w przyszłości zostanie przeznaczonych na każdą z funkcji zabudowy.

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Tabela Chłonność terenów objętych mpzp położonych w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (Źródło: opracowanie własne)

Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia niezabudowanych terenów (m ²)	Wartość wskaznika intensywności zabudowy (m ²)	Rzeczywiste wykorzystanie wskaznika intensywności zabudowy (%)	Przyjęta średnia powierzchnia działki (m ²)	Przyjęta powierzchnia użytkowa na działce (m ²)	Udział funkcji usługowej w zabudowie (%)	Wyliczona powierzchnia użytkowa zabudowy (m ²) – chłonność terenów
MU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej	51972,13	1,0	30	-	-	15	zab. miesz.: 10602 zab. usług.: 1871
RM	Tereny zabudowy zagrodowej	10304,33	-	-	3000	150	0	515
ML	Tereny zabudowy letniskowej/ rekreacji indywidualnej	1857,29	-	-	1000	30	0	56
UP	Tereny usług publicznych	4361,11	1,2	30	-	-	100	1256
SUMA								
							Zabudowa mieszkaniowa	11 117
							Zabudowa usług publicznych	1256
							Zabudowa rekreacji indywidualnej	56

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

<i>Zabudowa usług publicznych:</i>	1 256
<i>Zabudowa produkcyjna i magazynowa:</i>	10 603
<i>Zabudowa rekreacji indywidualnej</i>	56

Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w rozdziale 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

W celu oszacowania chłonności terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę, a jednocześnie nie znajdujących się w zasięgu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przeprowadzono analizę zapisów aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz inwentaryzację urbanistyczną, po to, żeby wskazać w tych terenach obszary niezabudowane.

Obecnie w Gminie Przytyk obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętych:

- Uchwałą nr XXIX/135/2001 Rady Gminy w Przytyku z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytyk na fragmencie obszaru sołectwa Dęba,

- Uchwałą nr XXXI/162/2002 Rady Gminy w Przytyku z dnia 15 lutego 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Wólka Domaniewska,

- Uchwałą nr XXXI/163/2002 Rady Gminy w Przytyku z dnia 15 lutego 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Wólka Domaniewska,

- Uchwałą nr VI/35/2003 Rady Gminy w Przytyku z dnia 24 kwietnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectw Domaniów i Wólka Domaniowska,

- Uchwałą nr VI/36/2003 Rady Gminy w Przytyku z dnia 24 kwietnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Wólka Domaniowska,

- Uchwałą nr XXII.135.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 24 czerwca 2016 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk – część A.

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

W przypadku zabudowy mieszkaniowej zagrodowej chłonność terenów oszacowano przyjmując średnią powierzchnię działki 3000 m² oraz zakładając, że na każdej takiej działce będzie zlokalizowany jeden budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 150 m². W przypadku terenów zabudowy rekreacji indywidualnej/letniskowej przyjęto, że średnia działka będzie mieć powierzchnię 1000 m² i na każdej takiej działce może być zlokalizowany jeden budynek o powierzchni użytkowej 30 m².

Zgodnie z powyższym szacunkowa chłonność wynikająca z ustaleń planów dla zabudowy mieszkaniowej wynosi 37 989 m², zabudowy usługowej — 20 632 m², zabudowy usług publicznych — 5 361 m², a zabudowy rekreacji indywidualnej — 4 881 m².

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

Z wykonanego na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w zestawieniu z łączną chłonnością obszarów wskazuje, iż maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest wyższe niż chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej. Zatem w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej można przewidzieć lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej o maksymalnej powierzchni 153 101 m² (wyrażonej w ilości powierzchni użytkowej nowej zabudowy).

Tabela 24 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyrażonych w powierzchni użytkowej zabudowy do roku 2045.

	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2045 r.	chłonność obszarów			możliwość zlokalizowania nowej zabudowy
		z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 2 i 3 u.o.p.z.p	
		[m ²]	[m ²]	[m ²]	
Zabudowa mieszkaniowa:	233 567	42 477	37 989	80 466	153 101
Zabudowa usługowa:	119 046	37 846	20 632	58 478	60 568
Zabudowa usług publicznych:	0	1 256	5 361	6 617	0 (-6 617)
Zabudowa produkcyjna i magazynowa:	41 784	10 603	0	10 603	31 181
Zabudowa rekreacji indywidualnej	9 988	56	4 881	4 937	5 051

Podobnie jest w przypadku zabudowy usługowej, której zapotrzebowanie jest większe niż chłonność obszarów przeznaczonych na tą funkcję. W związku z tym istnieje możliwość wyznaczenia nowych terenów zabudowy usługowej w ilości 60 568 m² (wyrażonej w powierzchni użytkowej nowej zabudowy).

W przypadku zabudowy usług publicznych w perspektywie 30 lat nie występuje zapotrzebowanie na nową zabudowę. Ponadto obszary już obecnie przeznaczone pod zabudowę usług publicznych mają chłonność wynoszącą 6 617 m² (wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej nowej zabudowy).

W perspektywie do roku 2045 zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną i magazynową wyniesie 41 784 m² i o 31 181 m² (wyrażone w ilości powierzchni użytkowej nowej zabudowy) przekroczy szacowaną chłonność obszarów o tym przeznaczeniu, co oznacza możliwość wyznaczenia w gminie nowych terenów zabudowy produkcyjnej i magazynowej w tej ilości.

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Potencjał gospodarczy gminy oraz planowane kierunki rozwoju wskazują na konieczność wyznaczenia nowych obszarów zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej i magazynowej oraz rekreacji indywidualnej.

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

Zmiana studium opracowana na podstawie uchwały Nr XXXX.305.2018 Rady Gminy Przytyk z dnia 9 kwietnia 2018 r. obejmuje dwa obszary: jeden o powierzchni około 1,4 ha w obrębie geodezyjnym Podgajek Zachodni oraz drugi o powierzchni około 1,6 ha w obrębie geodezyjnym Wólka Domaniowska. Niniejsza zmiana polega na wyznaczeniu nowego terenu zabudowy rekreacji indywidualnej o powierzchni około 1,6 ha oraz nowego terenu zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej o powierzchni około 0,7 ha.

Wyznaczenie nowego terenu rekreacji indywidualnej o powierzchni około 1,6 ha przy zachowaniu założeń przyjętych w „Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Przytyk wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę” (średnia powierzchnia działki 1000 m², średnia powierzchnia użytkowa na jednej działce 30 m²) przekłada się na około 480 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy rekreacji indywidualnej.

Wyznaczenie nowego terenu rekreacji indywidualnej o powierzchni około 0,7 ha przy zachowaniu założeń przyjętych w „Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Przytyk wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę” oraz ustaleń przyjętych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk w zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowanie terenów (na potrzeby szacunku przyjęto: wykorzystanie w połowie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy 40% tj. 20% powierzchni terenu, budynki dwukondygnacyjne oraz udział powierzchni użytkowej budynku w powierzchni całkowitej równy 0,8) przekłada się na około 2240 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Analogicznie jak w „Analizie potrzeb...” przyjęto, że w terenie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej 85% zabudowy zostanie zrealizowane jako zabudowa mieszkaniowa, zaś 15% jako zabudowa usługowa. Oznacza to, że z około 2240 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy około 1904 m² będzie mieć charakter zabudowy mieszkaniowej, zaś około 336 m² charakter zabudowy usługowej.

Biorąc pod uwagę oszacowane powyżej wartości powierzchni użytkowej nowej zabudowy, której powstanie umożliwi zmiana studium, a także zważywszy na ilość nowych terenów budowlanych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk przyjętym uchwałą Nr XXVI.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r, należy stwierdzić, że zmiana studium jest zgodna z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę opisanymi w poprzednim rozdziale. Wartości powierzchni użytkowej nowej zabudowy, która powstanie w wyniku przeprowadzenia zmiany studium są znikome w porównaniu z wartościami powierzchni użytkowej zabudowy tych funkcji możliwej do zrealizowania w związku z nadwyżką zapotrzebowania nad chłonnością.

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

<i>PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług</i>	0,00	0,00	0,00	1,76	0,00	-1,76	-1,76
<i>R – tereny rolnicze</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	4,20	+4,20	+4,20
<i>Łącznie</i>	2,23	2,23	0,00	4,20	4,20	0,00	0,00

Zmiana nr 2 studium nie wyznacza nowych terenów budowlanych, a jedynie „przenosi” lokalizację już wcześniej wyznaczonych w studium terenów budowlanych z jednej części gminy do drugiej. W związku z powyższym należy stwierdzić, że zmiana nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk nie narusza ustaleń „Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Przytyk wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę” – wszystkie zmiany przeznaczeń oraz ich powierzchnie bilansują się w ramach obszarów objętych zmianą. Ponadto zmiana nr 2 faktycznie zmniejsza całkowitą powierzchnię terenów budowlanych o 0,14 ha terenów turystyki i rekreacji, 1,46 ha terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej i 1,76 ha terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. Oznacza to, że powyższe „nadmiarowe” powierzchnie terenów o tych funkcjach pozostają do wykorzystania (możliwego wskazania w innym miejscu) w przyszłości w ramach ewentualnych kolejnych zmian studium.

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę gmina Przytyk ma możliwość lokalizowania poza obszarami o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej bardzo dużych ilości zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej (kolejno 153 101 m² oraz 60 568 m² powierzchni użytkowej budynków). Zmiana nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk wskazują lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej (MU4) jedynie na bardzo małym fragmencie (3601 m²) obszaru nią objętego położonego w obrębie Przytyk. Nawet zakładając maksymalne wykorzystanie wskaźników urbanistycznych dla przeznaczenia MU4, na jego obszarze może powstać maksymalnie około 2880 m² powierzchni użytkowej zabudowy, co oznacza zgodność z wynikami bilansu terenów pod zabudowę. Ponadto należy wskazać, że zmiana nr 4 studium nie wyznacza nowych terenów budowlanych, a jedynie „przenosi” lokalizację już wcześniej wyznaczonych w studium terenów budowlanych z jednej części gminy do drugiej.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że zmiana nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk nie narusza ustaleń „Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Przytyk wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę” – wszystkie zmiany przeznaczeń oraz ich powierzchnie bilansują się w ramach obszarów objętych zmianą oraz nie przekraczają maksymalnych wyliczonych w bilansie powierzchni dla poszczególnych funkcji.

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

XIX. POLITYKA PRZESTRZENNA JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU GMINY PRZYTYK

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

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

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

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

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

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

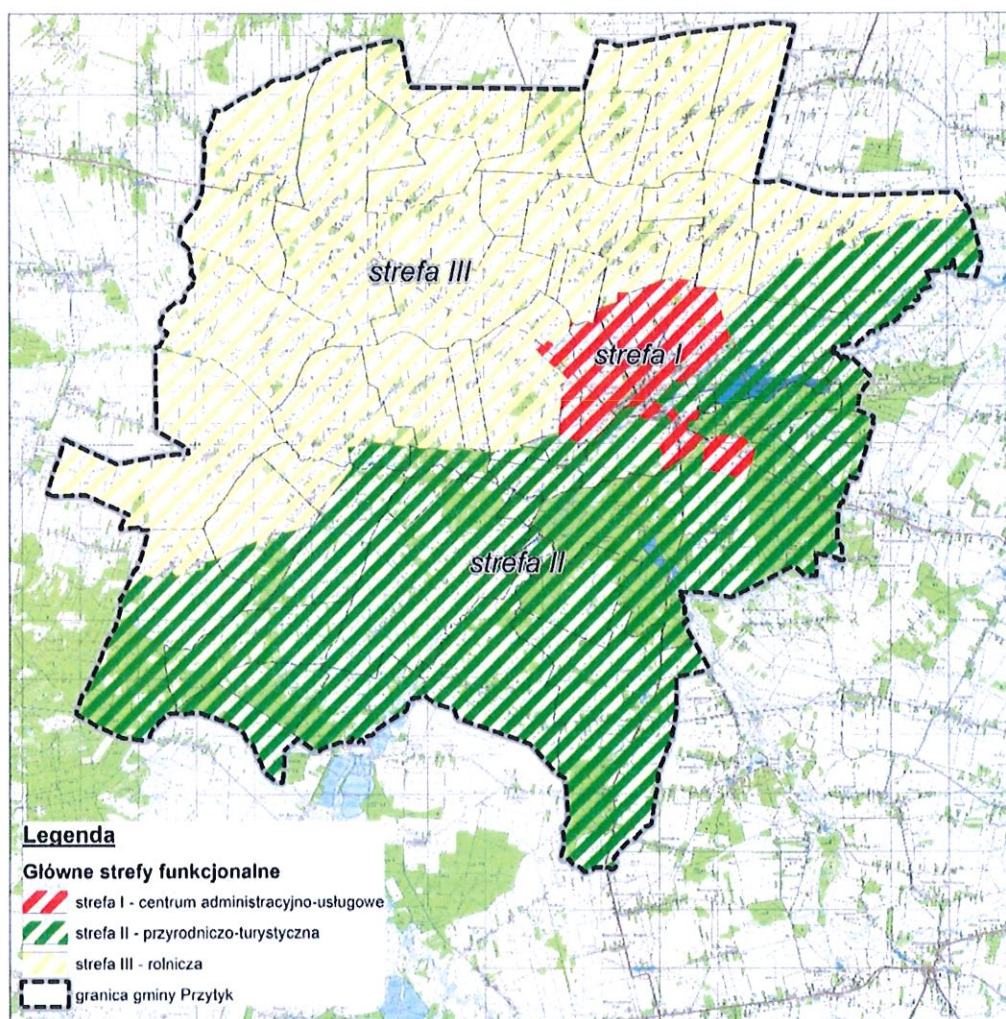
Treść tekstu i rysunku studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Przytyk, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów. W stosunku do tekstu i rysunku studium przyjmuje się następującą interpretację:

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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



Jednostka I - centrum administracyjno-usługowe

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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

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

1. MU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ.
2. **MU1 – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ.**
3. MU2 – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ.
4. **MU3 – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ,**
5. **MU4 – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ.**
6. MW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ.
7. ML – TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ.
8. **ML1 – TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ.**
9. U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ.
10. UO – TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY.
11. UK – TERENY ZABUDOWY USŁUG SAKRALNYCH.
12. US – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI.
13. UT – TERENY TURYSTYKI I REKREACJI.
14. UT1 – TEREN TURYSTYKI I REKREACJI.
15. **ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ.**
16. PU – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG.
17. PG – TERENY GÓRNICZE .
18. PEF – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH – ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA.
19. IT – TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.
20. KP – TERENY PLACU PUBLICZNEGO.
21. ZC – TERENY CMENTARZY.
22. R – TERENY ROLNICZE.
23. R1 – TEREN ROLNICZY.
24. **R2 – TEREN ROLNICZY.**
25. RU – TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH I HODOWLANEYCH.
26. ZL – TERENY LASÓW.
27. ZLz – TERENY ZALESIEŃ.

zostanie określona w planie miejscowym, zgodnie z wymogami techniczno-konstrukcyjnymi i zasadami zachowania ładu przestrzennego,

- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla zabudowy mieszkaniowej, płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla pozostałej zabudowy, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
- postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m², za wyjątkiem obrębów geodezyjnych: Przytyk, Podgajek Zachodni, Podgajek Wschodni, w których postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wynosi 750 m²,
- postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 900 m², za wyjątkiem obrębów geodezyjnych: Przytyk, Podgajek Zachodni, Podgajek Wschodni, w których postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej wynosi 550 m²,
- postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej 1500 m², w zabudowie usługowej 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub z istniejącego podziału działek,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 50% działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej, 50% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i dla zabudowy usługowej,
- zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

MU1 – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
 - *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
 - *zabudowa zagrodowa,*
 - *zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,*
 - *usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*

- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urzędzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.*

MU2 – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
 - *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
 - *zabudowa zagrodowa,*
 - *zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,*
 - *usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
 - *zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,*
 - *zieleni urządzona z możliwością lokalizowania urzędzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,*
 - *drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,*
 - *obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
 - *dostosowanie formy nowych budowanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,*
 - *należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych rejonów wsi,*
 - *w przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej na granicy z zabudową inną niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 5 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przzerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.*
 - *maksymalna wysokość zabudowy do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, do 12 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich, za wyjątkiem silosów, dla których maksymalna wysokość zostanie określona w planie miejscowym, zgodnie z wymogami techniczno-konstrukcyjnymi i zasadami zachowania ład przestrzennego,*
 - *dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla zabudowy mieszkaniowej, płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla pozostałej zabudowy, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,*
 - *postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 750 m²,*
 - *postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 550 m²,*
 - *postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej*

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- o minimalnej szerokości 5 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przzerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.*
- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, do 12 m dla zabudowy usługowej, do 12 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich, za wyjątkiem silosów, dla których maksymalna wysokość zostanie określona w planie miejscowym, zgodnie z wymogami techniczno-konstrukcyjnymi i zasadami zachowania ładu przestrzennego,*
 - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla zabudowy mieszkaniowej, płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla pozostałej zabudowy, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,*
 - postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 750 m²,*
 - postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 550 m²,*
 - postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej 1500 m², w zabudowie usługowej 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub z istniejącego podziału działek,*
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 50% działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej, 50% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,*
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i dla zabudowy usługowej,*
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,*
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.*

MU4 – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ

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

i komunikacyjnej.

MW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
 - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
 - dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i dla zabudowy usługowej,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

ML – TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa rekreacji indywidualnej;
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa usługowa, towarzysząca zabudowie rekreacji indywidualnej,
 - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
 - dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- zabudowa usługowa,
- usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - nieuciążliwa produkcja związana z realizacją takich funkcji jak: cukiernia, lodziarnia, piekarnia itp.,
 - stacje paliw z zapleczem usługowo-handlowym,
 - lokale mieszkalne,
 - obiekty służące organizacji imprez masowych,
 - zieleń ogólnodostępna-urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,
 - drogi, place, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
 - dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,
 - wysokość zabudowy do 12 m,
 - dachy – dowolne, do określenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej 1500 m²,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

UO – TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - usługi oświaty w tym szkoły, przedszkola, żłobki, placówki opiekuńczo – wychowawcze,
 - budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe itp.);
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - obiekty służące organizacji imprez masowych,;
 - zieleń ogólnodostępna-urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- handel detaliczny, gastronomia, usługi kultury,
- obiekty małej architektury,
- zieleni urządzona,
- zieleni nieurzadzona,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
 - w terenach US położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
 - ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - dachy – dowolne, do określenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej.

UT – TERENY TURYSTYKI I REKREACJI

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - usługi turystyki, w tym m.in. hotele, gastronomia, plaże publiczne, przystań wodna;
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - zabudowa usługowa, w tym m.in. gastronomia, handel, rzemiosło, usługi kultury,
 - budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji, budowlę i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, itp.),
 - urządzenia obsługi ruchu turystycznego (pole biwakowe, stałe miejsca ogniskowe, szlaki turystyki pieszej i rowerowej, ścieżki dydaktyczne i edukacyjne, itp.),
 - zabudowa rekreacji indywidualnej,
 - zieleni urządzona z możliwością lokalizowania placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,
 - zieleni nieurzadzona,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
 - maksymalna wysokość zabudowy rekreacji indywidualnej do 8 m, dla pozostałych budynków do 10 m,

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
 - *teren zieleni urządzonej;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
 - *park z możliwością lokalizowania placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,*
 - *obiekty do uprawiania sportu i rekreacji, budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, itp.),*
 - *zabudowa służąca rekreacji powiązana funkcją z podstawowym kierunkiem przeznaczenia taka jak m.in. tężnie,*
 - *zielenie nieurządzone,*
 - *drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,*
 - *obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
 - *maksymalna wysokość zabudowy do 8 m,*
 - *dachy – dowolne, do określenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*
 - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% działki budowlanej,*
 - *zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.*

PU – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG

- **Podstawowe kierunki przeznaczenia:**
 - **obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,**
 - **zabudowa usługowa, w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów.**
- **Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:**
 - **lokale mieszkalne,**
 - **drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,**
 - **obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.**
- **Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:**
 - **utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,**
 - **maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,**
 - **dachy – dowolne, do określenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,**
 - **postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2000 m²,**
 - **maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% działki budowlanej,**
 - **minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,**

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej, parkingi;
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - w terenach IT położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
 - możliwość rozbudowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

KP – TERENY PLACU PUBLICZNEGO

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - place publiczne,
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,
 - zieleń izolacyjna,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ciągi piesze, parkingi;
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej.

ZC – TERENY CMENTARZY

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - cmentarze wraz z usługami kultu religijnego,
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - usługi związane z przeznaczeniem podstawowym – zakłady kamieniarskie, pogrzebowe, handel (kwiaty, znicze),
 - kaplica,
 - zieleń urządzona,
 - obiekty małej architektury,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - 65% działki budowlanej,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej,
 - odległość cmentarza od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

R – TERENY ROLNICZE

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - tereny użytków rolnych, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane,
 - obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
 - zbiorniki retencyjne,

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

R2 – TEREN ROLNICZY

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

ZLz – TERENY ZALESIEŃ

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

ZN – TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zieleń łąkowa, przywodna,

- *zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych,*
- *zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych.*

WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - wody powierzchniowe śródlądowe – zbiorniki wodne, rzeki, stawy hodowlane,
 - obiekty i urządzenia służące gospodarce rybackiej;
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń nieurządzona,
 - obiekty i urządzenia służące turystyce i rekreacji;
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
 - utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
 - ochrona wód przed zanieczyszczeniem.

XXIII. TERENY WYŁĄCZONE SPÓD NOWEJ ZABUDOWY

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

- tereny rolnicze oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem R, *R1, R2,*
- tereny górnicze oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem PG,
- tereny lasów oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem ZL,
- tereny zalesień oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem ZLz,
- tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem Zn, *Zn1,*
- teren placu publicznego oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem KP,
- tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem WS,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary w odległości 50 metrów od stopy wałów po stronie odpowietrznej.

Zakaz zabudowy na wskazanych powyżej terenach nie dotyczy obiektów drogowych, elementów infrastruktury technicznej, obiektów hydrotechnicznych lub służących ochronie

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- uregulowanie ruchu turystycznego w obszarach o szczególnych walorach przyrodniczych – poprowadzenie szlaków pieszych, rowerowych, konnych itp.,
- ograniczenie przeznaczania działek leśnych pod zabudowę, w przypadku zabudowy – dążenie do ograniczania wycinki drzewostanu, wydzielania dużych działek, określenia wysokiego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej, budowę ogrodzeń ażurowych, bez podmurówki;
- promocja rozwoju agroturystyki, zwłaszcza w miejscowościach w południowej części gminy,
- wyposażenie plaż w odpowiednią infrastrukturę: punkty gastronomiczne, toalety, kosze na odpady,
- zakaz lokalizacji dużych obiektów gastronomicznych, noclegowych bezpośrednio nad zbiornikiem;
- użytkowanie obszarów objętych ochroną prawną dopuszcza się tylko w ograniczonym zakresie, warunkującym zachowanie walorów przyrodniczych, dla ochrony których zostały wyznaczone. W gminie Przytyk ochroną prawną objęto:
 - pomniki przyrody i użytki ekologiczne, w stosunku do których obowiązują zakazy zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
 - południową część gminy, postulowaną do objęcia ochroną, należy chronić przed rozpraszaniem zabudowy, lokalizacją obiektów nieharmonijnych z krajobrazem, dużych obiektów przemysłowych i handlowych.

XXIV.2. Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- systematyczna kontrola stanu i funkcjonowania przydomowej gospodarki ściekowej oraz rygorystyczne egzekwowanie wymogów prawnych w tym zakresie;
 - zakaz lokalizacji nowych bezściólkowych ferm hodowli zwierząt, magazynów substancji ropopochodnych i chemicznych, dużych stacji paliw;
 - zakaz składowania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych, lokalizowania podziemnych składowisk odpadów.
- b) priorytetowa jest rozbudowa kanalizacji w granicach obszaru ochronnego GZWP – zwłaszcza obszaru A:
- w granicach obszaru A znajdują się miejscowości niepodłączone do kanalizacji: Posada, Gaczkowice, Stary Młyn, Krzyszkowice – należy opracować analizę możliwości podłączenia tych miejscowości do oczyszczalni ścieków w Wólce Domaniowskiej;
 - w bilansie ścieków na etapie projektowania oczyszczalni w Zameczku uwzględniano miejscowości: Oblas, Stefanów, Żerdź (położone w obszarze ochronnym B) oraz Studzienice – należy dążyć do jak najszybszego podłączenia tych miejscowości do oczyszczalni ścieków;
- c) możliwość lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków ze wskazaniem na oczyszczalnie ze studniami chłonnymi, oprócz:
- obszaru ochronnego GZWP A,
 - w obszarze ochronnym GZWP B dopuszcza się w zabudowie rozproszonej i poza obszarami dolin;
- d) kontrola wywozu nieczystości z szamb:
- na podstawie dokumentów potwierdzających wywóz nieczystości,
 - kontrola ilości wywiezionych ścieków w porównaniu ze zużytą wodą (jeśli jest wodociąg);
- e) zachowanie otuliny biologicznej wokół cieków lub odtwarzani zadrzewień (w przypadku Wiązownicy);

XXIV.5. Wskazania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej

W obszarach powodziowych najważniejszymi zasadami są:

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- rozwój agroturystyki oraz wykorzystanie starych i nieużytkowanych zagród do rozwoju różnych form turystyki,
- tworzenie instytucji zajmujących się kompleksową obsługą gospodarstw rolnych, w szczególności specjalistycznych i wielkotowarowych w zakresie zaopatrzenia w środki do produkcji, obsługi finansowej, doradczej, marketingowej i warunków rozwoju ich bazy materialnej,
- ograniczenie i kontrola nielegalnego pozyskiwania piasków.

XXV.2. Leśna przestrzeń produkcyjna

Lesistość gminy Przytyk wynosi ok. 18%, zdecydowanie mniejsza niż średnia krajowa. Przewiduje się zwiększenie lesistości, głównie w południowej i centralnej części gminy, zgodnie z rysunkiem studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego). Największe i najcenniejsze kompleksy leśne występują w rejonie Oblasu, w północnej części gminy lasów praktycznie nie ma. Ochrona i wykorzystanie lasów powinna uwzględniać zasady:

- ochrona lasów Skarbów Państwa i własności prywatnej przed przeznaczaniem na inne cele (za wyjątkiem okolic zbiornika Domaniów i Jagodno, gdzie dopuszcza się ograniczone wykorzystanie lasów na cele budownictwa letniskowego, zabudowy związanej z turystyką),
- wzmacnianie struktury lasów poprzez dolesianie luk, tworzenie ciągłych ekosystemów leśnych,
- możliwość wykorzystania terenów leśnych na cele rekreacyjne, poprzez wytyczanie ścieżek rowerowych i pieszych oraz wyznaczanie miejsc piknikowych.

XXVI. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

XXVI.1. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

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

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- zwiększenie atrakcyjności zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych,
- wyeksponowanie zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego,
- rewaloryzacja historycznych elementów zabytkowych – zabytkowej zabudowy oraz elementów zachowanego układu urbanistycznego Przytyka wraz z historycznie ukształtowaną zabudową, w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie;
- zachowanie i ochrona przydrożnych kapliczek i figurek,
- zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu,
- dążenie do upowszechniania, szczególnie wśród społeczności lokalnej, wiedzy w zakresie rozpoznawania walorów obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie gminy.

Dominującymi kierunkami działań w odniesieniu do wyżej wymienionych terenów i obiektów powinna być rewaloryzacja i konserwacja rozumiana jako:

- utrzymanie bądź przywrócenie wartości historyczno-kulturowych z jednoczesnym dostosowaniem do współczesnych standardów cywilizacyjnych w ściśle określonym i wyważonym zakresie. Działania w tym zakresie obejmować powinny również bezpośrednie otoczenie, z uwagi na konieczność zachowania historycznych relacji przestrzennych, w tym zwłaszcza utrzymanie urządzeń wspomagających (np. ogrodzeń, kaplic), a także zieleni towarzyszącej w obrębie działek, na których obiekty te są zlokalizowane,
- w odniesieniu do parków podworskich utrzymanie, a tam gdzie jest to możliwe odtworzenie, układu kompozycyjnego, pielęgnacja i konserwacja z uzupełnieniami ubytków i nowymi nasadzeniami na podstawie specjalistycznej dokumentacji, likwidacja obiektów i funkcji kolizyjnych,

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

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

- wszelkie działania inwestycyjne w obiektach wpisanych do rejestru zabytków powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
- w przypadku remontów, przebudowy, zmian sposobu zagospodarowania i użytkowania należy zachować zabytkowy wystrój elewacji i wyposażenia wnętrza, utrzymać gabaryty i historyczne rozplanowanie wnętrza, stosować tradycyjne materiały budowlane o wysokiej jakości,
- ustala się priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,

XXVI.3. Zasady ochrony stanowisk archeologicznych

Na obszarze gminy zlokalizowane są 133 stanowiska archeologiczne. Żadne z nich nie są wpisane do rejestru zabytków. Stanowiska te posiadają trudny do określenia rzeczywisty zasięg i wartość poznawczą. Ocena ich wartości tylko na podstawie rejestracji powierzchniowej (bez wnikania w struktury nawarstwień) uniemożliwia uznanie któregokolwiek z nich jako bezwartościowe. Należy wobec tego uznać, iż obszary przez nie zajmowane są dostępne do celów inwestycyjnych, pod warunkiem prowadzenia inwestycji wiążących się z usunięciem wierzchniej warstwy gleby, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W obrębie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia stanowiska archeologicznego, wymagają przeprowadzenia poprzedzających badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Wokół stanowisk archeologicznych wyznacza się strefę ochrony archeologicznej, wskazaną na rysunku Studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego).

W obszarze objętym zmianą nr 4 studium ustala strefy ochrony zabytku archeologicznego od zabytku archeologicznego o numerze AZP 73-65/8 położonego w granicach zmiany nr 4 oraz od zabytku archeologicznego o numerze AZP 73-64/32, który jest zlokalizowany w bliskim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą nr 4 studium. Realizacja inwestycji w granicach tych stref jest możliwa w oparciu o zasady określone w ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami.

XXVII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI

XXVII.1. Polityka transportowa

Polityka transportowa Gminy Przytyk powinna być oparta na zasadach zrównoważonego rozwoju. Głównym zadaniem jest usprawnienie i rozwój systemu transportowego w celu poprawy przemieszczania osób i towarów przy ograniczeniu uciążliwości dla środowiska.

Warunkiem realizacji zadania głównego jest dążenie do:

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

Ustala się następujące kierunki rozwoju układu komunikacji drogowej:

- nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 740 w klasie drogi głównej,

XXVII.4. Zasady kształtowania parametrów sieci drogowo ulicznej

Określa się zasady kształtowania parametrów podstawowej sieci drogowo-ulicznej, przedstawionej na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego).

Droga klasy głównej (KDG): droga wojewódzka nr 740:

- do czasu wybudowania nowego przebiegu utrzymanie obecnego przebiegu drogi w klasie głównej (KDG),
- po realizacji nowego przebiegu, wykorzystanie jej obecnego przebiegu dla obsługi ruchu lokalnego w klasie zbiorczej (KDZ),
- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej drogi klasy głównej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi wojewódzkiej;
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy G np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Drogi klasy głównej (KDG): droga powiatowa nr 3336W, 3502W, 3503W:

- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi klasy głównej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi wojewódzkiej,
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy G np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Drogi klasy zbiorczej (KDZ):

- należy dążyć do ograniczania bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych,
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy Z np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- dopuszcza się inne niż określone przepisami odrębnymi szerokości dróg w liniach rozgraniczających, w sytuacjach gdy uwarunkowania terenowe uniemożliwiają wprowadzenie określonych szerokości.

XXVII.5. Polityka parkingowa

Polityka parkingowa jest jednym z elementów polityki transportowej i przestrzennej gminy. Powinna ona określać zasady kształtowania przestrzennego wyznaczonych parkingów, porządkować i ograniczać możliwości parkowania w liniach rozgraniczających ulic oraz poza wyznaczonymi miejscami.

Miejsca do parkowania powinny być lokalizowane w terenie inwestycyjnym. Minimalna ilość miejsc do parkowania powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od proponowanego zagospodarowania. Określone wskaźniki parkingowe dotyczą inwestycji nowo powstających, w przypadku przebudowy istniejących obiektów oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektów budowlanych należy zbilansować zarówno istniejące jak i projektowane obiekty na danym terenie. Polityka parkingowa ma charakter ogólnych wytycznych, w planach miejscowych mogą być ustalone inne wskaźniki parkingowe w przypadku istniejącego zainwestowania terenów.

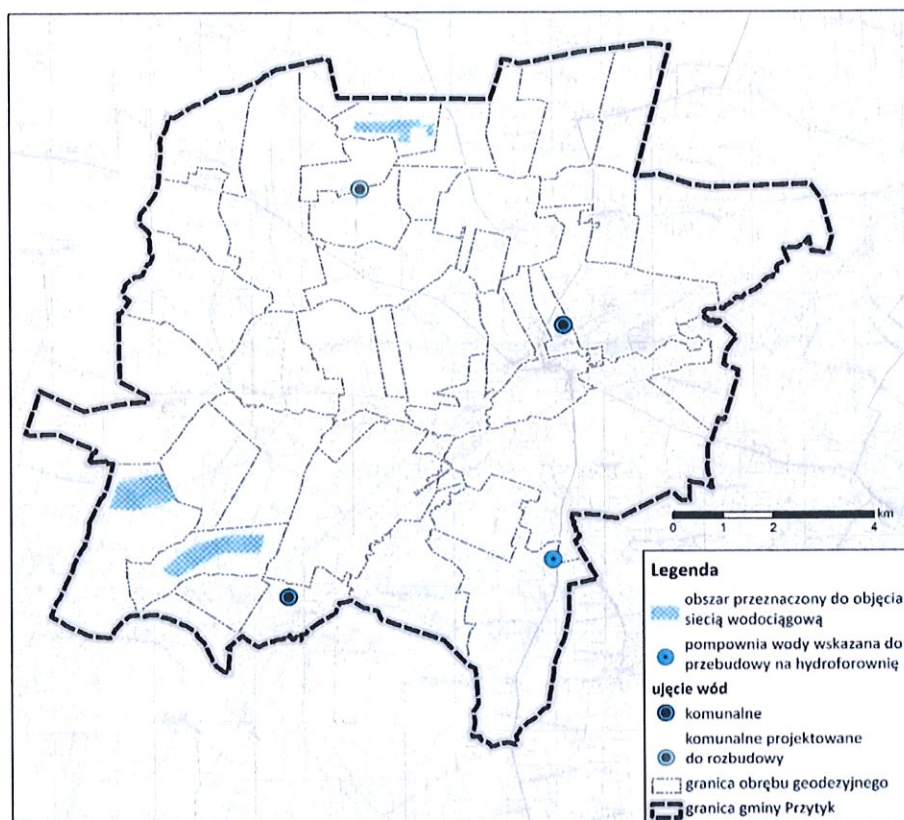
Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie linii rozgraniczających ulic – przy zachowaniu wymaganych parametrów technicznych ulic. Pożądane jest uporządkowanie systemu parkowania w rejonach koncentracji potrzeb parkingowych (szkoły, obiekty handlowe, obiekty sportowe, obiekty użyteczności publicznej itp.) oraz zapewnienie urządzeń do parkowania rowerów przy celach podróży. Postuluje się, aby w uzasadnionych przypadkach w celu ograniczenia ruchu kołowego, określać maksymalną ilość miejsc postojowych, szczególnie w obszarach o walorach krajobrazowych.

Tabela 27 Proponowane wskaźniki parkingowe.

obiekty	minimalna liczba miejsc do parkowania	minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinne	1/1 wydzielony lokal mieszkalny 1/1 wydzielony lokal użytkowy	nie określa się
hotele	1/2 pokoje 1/30 pokoi – miejsce dla autokaru	nie określa się
banki, poczty	3/100 m ² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2	1/100 m ² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2
usługi drobne o powierzchni użytkowej do 30m ²	1	nie określa się
warsztaty samochodowe	1/1 stanowisko obsługi	nie określa się
obiekty oświatowe	2 miejsca na 5 zatrudnionych 3 miejsca na 10 uczniów	5/1 salę lekcyjną - tylko dla gimnazjum
gastronomia	1,5/8 miejsc konsumpcyjnych	nie określa się
obiekty sportowe	6/100 osób 4/1000 widzów - miejsce dla autokarów	nie określa się
obiekty kultu religijnego	1/30 wiernych	1/10 wiernych
hurtownie, magazyny	2 / 5 zatrudnionych 1 / 5 klientów nie mniej niż 2	1/10 zatrudnionych
zakłady produkcyjne	2/5 zatrudnionych nie mniej niż 2	1/10 zatrudnionych

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Rysunek 41 Kierunki rozwoju systemów wodociągowych w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne).



XXVIII.2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Sieć kanalizacyjna podobnie jak wodociągowa wymaga stałej rozbudowy, modernizacji a także kontroli. Priorytetem dla rozwiązania problemów odprowadzenia ścieków jest rozbudowa sieci kanalizacyjnej w celu uniknięcia odprowadzenia ścieków bezpośrednio do wód i ziemi a także ograniczenia konieczności transportu ścieków do punktu zlewnego za pośrednictwem pojazdów asenizacyjnych.

W gminie Przytyk ze zbiorowego odprowadzania ścieków objętych jest 40,3% mieszkańców. W związku z powyższym planowana jest rozbudowa sieci kanalizacyjnej. Przewiduje się etapowanie realizacji inwestycji, przy czym w pierwszej kolejności obejmie ona miejscowości położone najbliżej oczyszczalni ścieków. Konieczność rozbudowy sieci kanalizacyjnej wynika również z faktu, iż południowa część gminy położona jest w granicach obszaru ochrony szczególnej „A” od GZWP Szydłowiec – Goszczewice. W wyżej wspomnianej strefie szczególnej ochrony „A” za najważniejsze z punktu widzenia rozwoju infrastruktury technicznej uważa się zakaz odprowadzania surowych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych, rolniczego wykorzystania ścieków, budowania osiedli budownictwa jednorodzinnego bez sieci kanalizacji mającej ujście w oczyszczalni ścieków. W strefie „A” położone są miejscowości:

- Krzyszkowice,
- Posada,
- Ostrołęka,
- Gaczkowice,

XXVIII.3. Gospodarka odpadami

Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami Dla Mazowsza na lata 2012-2017 z Uwzględnieniem lat 2018-2023 zalicza gminę Przytyk do radomskiego regionu gospodarki odpadami komunalnymi (powiat radomski). Głównymi celami planu na najbliższe lata są m.in.:

- przygotowanie do ponownego wykorzystania i recyklingu materiałów odpadowych, przynajmniej takich jak papier, metal, tworzywa sztuczne i szkło z gospodarstw domowych i w miarę możliwości odpadów innego pochodzenia podobnych do odpadów z gospodarstw domowych na poziomie minimum 50% ich masy do 2020 roku,
- kontynuacja działań w zakresie zwiększania świadomości ekologicznej mieszkańców województwa mazowieckiego w zakresie prawidłowego funkcjonowania gospodarki odpadami komunalnymi,
- zmniejszenie ilości odpadów komunalnych ulegających biodegradacji kierowanych na składowiska odpadów aby w 2020 roku nie było składowanych więcej niż 35% masy tych odpadów w stosunku do wytworzonych w 1995 roku,
- dalsze dążenie do pełnego wykorzystania mocy przerobowych zakładów przetwarzania zużytych baterii i akumulatorów a także zbierania baterii i akumulatorów przenośnych,
- utrzymanie poziomu selektywnego zbierania zużytego sprzętu elektrycznego i elektrycznego pochodzącego z gospodarstw domowych na poziomie co najmniej 4 kg/mieszkańca/rok,
- rozwój systemów selektywnej zbiórki odpadów opakowaniowych na terenie całego województwa,
- w perspektywie do roku 2022 dalsze zmniejszanie masy składowanych odpadów do poziomu nie więcej niż 40% masy wytworzonych odpadów ulegających biodegradacji z innych grup niż komunalne.

XXVIII.4. Zaopatrzenie w gaz

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

XXVIII.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

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

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

Przy ewentualnym programie inwestycyjnym w poszczególnych miejscowościach może okazać się konieczna budowa nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z odcinkami linii 15

rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,

- po zakończeniu eksploatacji obszarów odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych, obszary te należy przywrócić do poprzedniego użytkowania,
- ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych, zostanie dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

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

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

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

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

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

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

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

Określenie docelowej i zamkniętej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla nieokreślonego okresu funkcjonowania studium jest niemożliwe. Uznaje się, że lista takich inwestycji

**XXX. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH,
W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I
PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY
ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH
O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M², OBSZARY
PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

W studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Wyznacza się obszar przestrzeni publicznej obejmujący rynek miejscowości Przytyk. W związku z powyższym wskazuje się go jako obszar, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach zmiany nr 3 wyznacza się obszar przestrzeni publicznej obejmujący teren położony nad rzeką Radomką, dla którego zmiana nr 3 studium określiła przeznaczenie ZP – teren zieleni urządzonej. Obszar ten jest już objęty aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

**XXXI. 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**

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

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

przekraczającej 100 kW – elektrownie fotowoltaiczne. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji instalacji ogniw fotowoltaicznych zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

Na pozostałym terenie gminy Przytyk, poza wyznaczonymi obszarami, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, zakazuje się lokalizowania nowych urządzeń.

XXXIII. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W gminie Przytyk występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem studium. W ich zasięgu znajdują się grunty w dolinie rzeki Radomki. Są to w zdecydowanej większości tereny niezabudowane. Pojedyncze zabudowania zagrożone powodzią znajdują się w Nowym i Starym Młynie oraz w Borowcu. Znacznie większym zagrożeniem odznacza się zabudowa zlokalizowana w miejscowości Przytyk, gdzie w zasięgu zalewu znajduje się 70 budynków (wszystkich typów) w ok. 30 gospodarstwach. Dla istniejącej zabudowy mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ustawy Prawo wodne.

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

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

Część obszaru objętego zmianą nr 4 studium jest położona w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Aktualnie obowiązujący (na czas sporządzania zmiany nr 4 studium) w granicach zmiany nr 4 studium zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią został przedstawiony na rysunku „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przytyk” oraz

wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Aktualnie w miejscowości Sukowska Wola prowadzona jest eksploatacja złoża piasków, nie jest ona jednak zakończona. W przyszłości, po wyczerpaniu zasobów złoża i zakończeniu eksploatacji, tereny te będą wymagały przeprowadzenia rekultywacji. Niezagospodarowane tereny po eksploatacji, w tym tzw. „dzikie” wyrobiska poeksploatacyjne, należy również poddać rekultywacji. Nie wyznacza się terenów zdegradowanych.

XXXVIII. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy nie występują tereny zamknięte.

XXXIX. UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Zgodnie z podjętą Uchwałą Nr IX.51.2015 z dnia 15 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk Rada Gminy uznała potrzebę aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, przyjętego uchwałą Nr XII/65/99 z dnia 9 grudnia 1999 r., a następnie zmienionego uchwałą Nr XXV.129.2012 z dnia 20 listopada 2012 r. Dokument ten sporządzony został w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (poza zmianą dla niewielkiego fragmentu gminy z 2012 r.), ponadto w ciągu ponad dwudziestu lat od uchwalenia tego dokumentu zmieniły się uwarunkowania, zarówno zewnętrzne jak i wewnętrzne, które wpływają na politykę przestrzenną gminy.

Podstawą przystąpienia do sporządzenia nowej edycji studium stanowiła przede wszystkim potrzeba posiadania przez gminę aktualnej wersji studium, opartej na obowiązujących przepisach prawa i istniejących uwarunkowaniach, służącej jako podstawa do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Studium.

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

- miejsca gminy w systemie osadniczym kraju oraz jego związków z otoczeniem (poprzez układy przyrodnicze i kulturowe),
- systemu środowiska przyrodniczego i zasad jego ochrony oraz wykorzystania go jako waloru rozwojowego gminy,
- walorów dziedzictwa kulturowego, zasad jego ochrony i wykorzystania go jako waloru rozwojowego gminy,
- kierunków zagospodarowania gminy, uwzględniających potrzeby lokalizacji zespołów działalności gospodarczej, zespołów mieszkaniowych, usługowych,

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- strefowy układ funkcjonalny gminy (część północna o korzystnych warunkach rozwoju rolnictwa, część środkowa - obszary administracyjno-usługowe i południowa o korzystnych warunkach do rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej), dający możliwość odpowiedniego ukierunkowania działań polityki przestrzennej i ograniczenia tym samym pojawiania się konfliktów przestrzennych,
- dodatnie wskaźniki demograficzne i optymistyczne prognozy w tym zakresie, a także podejmowane w ostatnich latach działania modernizacyjne i inwestycyjne w gminie, podnoszące jakość życia i atrakcyjność inwestycyjną Gminy,
- wysoki stopień zwodociągowania gminy oraz lokalizacja w granicach Przytyka elektrowni wodnych, stanowiące pozytywny czynnik rozwoju gminy. Fakt występowania bardzo rozproszonej zabudowy na obszarze Gminy generuje natomiast problem odpowiedniego zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną (zwłaszcza kanalizację), komunikacyjną i społeczną. Czynnikiem potęgującym ten problem jest niski stopień pokrycia gminy planami miejscowymi.

Stosunek do przedstawionych uprzednio uwarunkowań rozwoju, w tym odnoszących się bezpośrednio do kształtowania polityki przestrzennej znajduje swoje odzwierciedlenie w przyjętych w studium kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy oraz politykach odnoszących się do problematyki przyrodniczej, dziedzictwa kulturowego, komunikacyjnej, uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

Studium zostało sporządzone w formie wymaganej przez Rozporządzenie w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, opracowaną na podstawie uchwały Nr XXXX.305.2018 Rady Gminy Przytyk z dnia 9 kwietnia 2018 r., wprowadzono w dwóch obszarach w obrębach geodezyjnych Podgajek Zachodni i Wólka Domaniowska nowy teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej oraz nowy teren zabudowy rekreacji indywidualnej. Na obszarze objętym zmianą w obrębie geodezyjnym Podgajek Zachodni przeważa niezainwestowany teren rolniczy oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Na obszarze objętym zmianą w obrębie geodezyjnym Wólka Domaniowska przeważają tereny leśne i rolne. Zmiany studium dokonano biorąc pod uwagę rzeczywisty sposób zagospodarowania terenów, ich sąsiedztwo, ruch budowlany w gminie oraz wnioski złożone przez mieszkańców. Wprowadzone tereny stanowią poszerzenie terenów o tej samej funkcji znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętych zmianą studium. Wprowadzona zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVI.319.2022
Rady Gminy Przytyk
z dnia 19 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany nr 4
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk**

Projekt zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 lipca 2022 r. do 29 lipca 2022 r., uwagi można było wносить do dnia 22 sierpnia 2022 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. zmiany studium do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), do Wójta Gminy Przytyk wpłynęły 3 uwagi, z których 1 została przez Wójta Gminy Przytyk uwzględniona, zaś dwie zostały nieuwzględnione w całości.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Przytyk przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, które w całości nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Przytyk.


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRZYTYP
Krzysztof Wlazło

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>szczególności poprzez określenie nowych sposobów zagospodarowania w obrębie wskazanych obszarów. Omawiana zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni. Ponadto wskazano, iż 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 opracowanych w oparciu o studium.</p> <p>Nadmienić jednak należy, iż w uzasadnieniu do uchwały Rady Gminy w sprawie zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk czytamy: „Biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy, oraz możliwości finansowania przez gminę inwestycji z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że gmina Przytyk posiada wystarczające możliwości finansowe przyszytych zamierzeń</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>Domniemywać należy, iż budżet gminy zostanie naruszony ze względu na nieuzasadnione zmiany potrzeb lokalnej społeczności. W prognozie oddziaływania na środowisko do zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk przeczytać można, iż wyniki analiz i oszacowań GIOS w Warszawie wskazują, że podstawową przyczyną przekroczeń pyłów PM10, PM2,5 i benzo(a)pirenu w powietrzu jest emisja powietrzniowa oraz znaczący udział ma także emisja liniowa (emisja związana z ruchem pojazdów i spalaniem paliw). W prognozie oddziaływania na środowisko do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Przytyk, Pogdajek Wschodni i Podgajek Zachodni w Gminie Przytyk – część A czytamy, iż stan czystości powietrza w gminie Przytyk należy ocenić jako dobry, choć odnotowano przekroczenia stężeń pyłów zawieszonych i benzo(a)pirenu, które należą do najgroźniejszych. Należy podkreślić, iż zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez lokalizację kolejnej stacji paliw przyczynią się do zwiększenia ruchu pojazdów i spalania większej ilości paliw, co negatywnie wpływa na środowisko.</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	9	
			<p>ogrzewane i nie będą produkowały zanieczyszczeń do środowiska. Jednak należy wskazać, iż nie jest to możliwe, aby budynki nie były ogrzewane przede wszystkim w okresie grzewczym. Nadmienić należy, iż w sprecyzności z prognozą oddziaływania na środowisko do zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk pozostaje prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów gminnych Przytyk, Pogodajek Wschodni i Podgajek Zachodni w Gminie Przytyk-część A ze względu na treść, z której wynika, iż nie przewiduje się, aby dopuszczenie możliwości lokalizacji stacji paliw czy zwiększenie powierzchni sprzedaży dla handlu detalicznego spowodowało znaczący wzrost ruchu komunikacyjnego w gminie i wiążącego się z nim hałasu. Realizacja obiektów handlowych typu sklep powszechny lub supermarket ma głównie na celu zaspokojenie podstawowych potrzeb okolicznych mieszkańców, nie przewiduje się więc znaczącego wzrostu ruchu pojazdów w rejonie opracowania. Jednocześnie podkreślenia wymaga fakt, iż załącznik nr 2A „Zmiana nr 4 studium uwarunkowań i</p>							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
			<p>wzywającego do zgłaszania uwag do projektu zmian nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk (dalej: „projekt zmian”), sporządzonego w wykonaniu uchwały Nr XXI.205.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. niniejszym zgłaszamy następujące uwagi w zakresie koniecznego doprecyzowania sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych jako Mu (tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej):</p> <p>Zwracamy uwagę, że w „Prognozie oddziaływania na środowisko przygotowane, na potrzeby procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” (s. 11) nie wykluczono budowy i lokalizacji stacji paliw na terenach oznaczonych jako zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Bardziej liberalna w tym względzie „Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany nr 4 studium w ogóle nie wskazuje zarówno możliwości wprowadzenia przez gminę w planie zagospodarowania przestrzennego ograniczeń związanych z budową stacji paliw, jak i nie wskazuje na</p>							<p>zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Przytyk, Podgajek Wschodni i Pogdajek Zachodni w gminie Przytyk- część A. Teren MU4 wskazywany w zmianie nr 4 studium jest już zabudowany przez dom jednorodzinny, a wskazanie tego przeznaczenia ma umożliwić dalszą rozbudowę tego siedliska np. poprzez rozbudowę istniejącego domu lub wybudowanie garażu.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4 Zachodni w gminie Przytyk — część A.	5	6	7	8			9

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRZYTYK
Krzysztof Wlazło

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXVI.319.2022
Rady Gminy Przytyk
z dnia 19 września 2022 r.

**Dane przestrzenne zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Przytyk**

Rada Gminy Przytyk na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRZYTYK
Krzysztof Wlazło

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXVI.319.2022
RADY GMINY PRZYTYK
Z DNIA 19 WRZEŚNIA 2022 R.

w sprawie zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk

Projekt zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXI.205.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2021 r. Rady Gminy Przytyk w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Zmiana nr 4 dotyczy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, przyjętego uchwałą Nr XXVI.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, które zostało 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. oraz uchwałą Nr XXVII.261.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 14 grudnia 2021 r.

Niniejsza zmiana nr 4 studium dotyczy terenu o powierzchni około 5,07 ha położonego w obrębie geodezyjnym Posada oraz terenu o powierzchni około 0,99 ha w obrębie geodezyjnym Przytyk. Zmiana nr 4 studium dotyczy zmiany przeznaczenia obszaru położonego w obrębie Posada, który dotychczas był wskazany jako teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, na przeznaczenie rolnicze. Ponadto zmiana nr 4 studium dotyczy także wskazania nowego przeznaczenia dla obszaru położonego w obrębie Przytyk. W tym obszarze zmiana polega na wyznaczeniu nowego terenu zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się m.in. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu. Celem opracowania niniejszej zmiany jest dokonanie modyfikacji ustaleń obowiązującego studium, w szczególności poprzez określenie nowych sposobów zagospodarowania w obrębie wskazanych obszarów. Omawiana zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

Biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy, oraz możliwości finansowania przez gminę inwestycji z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że gmina Przytyk posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych.

Projekt zmiany nr 4 studium został sporządzony w formie ujednocionej z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). W ramach procedury sporządzania zmiany nr 4 studium kolejno:

- 1) Rada Gminy Przytyk podjęła uchwałą Nr XXI.205.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk,