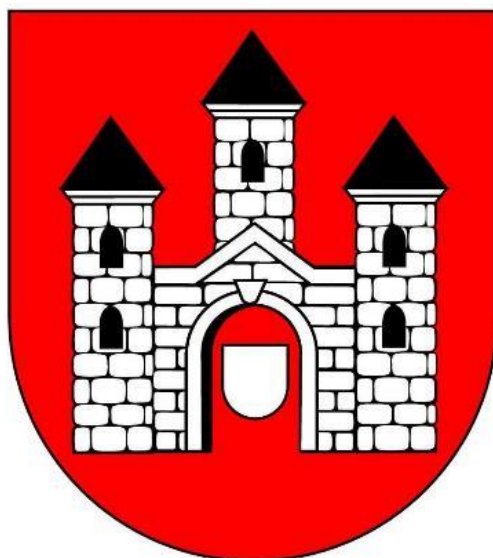


# ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK



*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 .....  
Rady Gminy Przytyk z dnia .....*

– TEKST UJEDNOLICONY –

~~LISTOPAD 2016~~ ~~MARZEC 2019~~ ~~GRUDZIEŃ 2019~~ GRUDZIEŃ 2021 MAJ 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](mailto:kontakt@budplan.net)

autorzy:

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

mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak

koordynator: inż. Monika Nasiłowska

zagospodarowanie przestrzenne: mgr inż. Roksana Fudała

mgr inż. Grzegorz Szyperek

mgr inż. Izabela Szymańska

mgr Marlena Szklarz

mgr inż. Katarzyna Łusyganicz-Francuzik

mgr Ewelina Skirzyńska

Michał Uszyński

środowisko przyrodnicze: inż. Zuzanna Górecka

mgr inż. Małgorzata Kopka

mgr inż. Magdalena Smoczyńska

mgr Joanna Gosk

infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk

komunikacja: inż. Monika Nasiłowska

mgr inż. Katarzyna Łusyganicz-Francuzik

inż. Kamil Suchożebski



**Zmiana 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

– XXII pn. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, str. 137 (obecnie strona 145), dla terenów ZN, wypunktowanie trzecie pn. Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, tiret trzecie, w zakresie sformułowania: „(...)i rozbudowa(...)”.

Tekst ujednoczony zawiera zmiany wyróżnione kolorem fioletowym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk przez Zarządzenie Zastępcze Wojewody Mazowieckiej z dnia 31 sierpnia 2018 r., znak: WNP-II.742.8.2018.

Tekst ujednoczony zawiera zmiany wyróżnione kolorem niebieskim i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk uchwałą Nr VI.44.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2019 r.

wykonawca:

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

autorzy:

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

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

środowisko przyrodnicze: inż. Zuzanna Górecka  
mgr inż. Izabela Bielowska  
inż. Natalia Studniarek  
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 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk**

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

do uchwały Nr XI.96.2019

Rady Gminy Przytyk z dnia 30 grudnia 2019 r.

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

wykonawca:

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

04-327 Warszawa

ul. gen. Kordeckiego 20

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

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

autorzy:

**główny projektant:** mgr inż. Anna 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 3 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk**

załącznik nr 1: część tekstowa „Zmiana nr 3 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytyk ”

do uchwały Nr XXVII.261.2021

Rady Gminy Przytyk z dnia 14 grudnia 2021 r.

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione kolorem bordowym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk uchwałą Nr XXVII.261.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 14 grudnia 2021 r.

wykonawca:

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

04-327 Warszawa

ul. gen. Kordeckiego 20

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

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

autorzy:

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

zagospodarowanie przestrzenne: inż. Monika Nasiłowska  
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 .....

Rady Gminy Przytyk z dnia .....

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

wykonawca:

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

04-327 Warszawa

ul. gen. Kordeckiego 20

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

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

autorzy:

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

zagospodarowanie przestrzenne: inż. Monika Nasiłowska  
Michał Uszyński

środowisko przyrodnicze: inż. Zuzanna Górecka  
Agata Grzelak

infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk

komunikacja: inż. Monika Nasiłowska  
inż. Kamil Suchożębski

## SPIS TREŚCI:

<b>I.</b>	<b>WPROWADZENIE .....</b>	<b>16</b>
<b>II.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I STRATEGII ROZWOJU GMINY .....</b>	<b>20</b>
	II.1. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 .....	20
	II.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego .....	21
	II.3. Strategia rozwoju gminy .....	29
<b>III.</b>	<b>LOKALIZACJA PRZYTYKA I JEGO RYS HISTORYCZNY .....</b>	<b>31</b>
	III.1. Położenie i charakterystyka .....	31
	III.2. Rys historyczny gminy Przytyk i jego rozwoju przestrzennego .....	33
<b>IV.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA .....</b>	<b>35</b>
	IV.1. Sfera społeczno-demograficzna .....	35
	IV.2. Sfera społeczno-gospodarcza .....	40
	Gospodarka mieszkaniowa .....	40
	Usługi oświaty .....	40
	Usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej .....	41
	Usługi kultury i sportu .....	42
	Działalność gospodarcza .....	42
	Turystyka .....	43
	IV.3. Analiza zapotrzebowania na podstawowe usługi z zakresu infrastruktury społecznej .....	44
<b>V.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY .....</b>	<b>47</b>
	V.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna Gminy Przytyk .....	47
	Układ zabudowy wynikający z uwarunkowań historycznych .....	47
	Struktura przestrzenna zabudowy .....	48
	Obszary krajobrazu otwartego .....	53
	V.2. Analiza ustaleń obowiązującego studium wraz z weryfikacją dotychczasowych kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	54
	V.3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym od chwili przyjęcia obowiązującego studium .....	56
	V.4. Studia gmin sąsiadujących z gminą Przytyk .....	57
	V.5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	59
	V.6. Decyzje o warunkach zabudowy .....	60
	V.7. Pozwolenia na budowę .....	64
<b>VI.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, ORAZ WYMOGÓW ICH OCHRONY .....</b>	<b>69</b>
	VI.1. Charakterystyka elementów środowiska naturalnego .....	69
	Położenie geograficzne, rzeźba terenu i geologia .....	69
	Surowce mineralne .....	70
	Gleby .....	70
	Wody powierzchniowe .....	71
	Wody podziemne .....	73
	Główne Zbiorniki Wód Podziemnych .....	73

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

	Warunki klimatyczne .....	74
	Szata roślinna.....	75
	Fauna .....	76
	Powiązania ekologiczne.....	76
	Formy ochrony przyrody na terenie gminy .....	77
	Projektowane formy ochrony przyrody.....	79
	Podsumowanie .....	80
VI.2.	Stan środowiska .....	81
	Powietrze atmosferyczne .....	81
	Wody powierzchniowe .....	81
	Jakość wód podziemnych .....	81
<b>VII.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WZPÓŁCZESNEJ .....</b>	<b>81</b>
	VII.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków .....	81
	VII.2. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków .....	87
	VII.3. Miejsca pamięci narodowej.....	89
	VII.4. Archeologia.....	89
	VII.5. Podsumowanie .....	95
<b>VIII.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH .....</b>	<b>96</b>
<b>IX.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI.....</b>	<b>96</b>
	IX.1. Stan istniejący .....	96
	Natężenie ruchu .....	102
	Komunikacja zbiorowa .....	102
	System parkowania .....	102
	Kolej.....	103
	Ścieżki i trasy rowerowe .....	103
	Ścieżka dydaktyczna .....	104
	IX.2. Ocena poziomu zaspokojenia potrzeb komunikacyjnych.....	104
<b>X.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....</b>	<b>105</b>
	X.1. Zaopatrzenie w wodę.....	105
	X.2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych.....	106
	X.3. Ciepłownictwo .....	108
	X.4. Elektroenergetyka.....	108
	X.5. Gazyfikacja .....	108
	X.6. Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii .....	108
	X.7. Gospodarka odpadami.....	109
<b>XI.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA .....</b>	<b>110</b>
	XI.1. Identyfikacja głównych zagrożeń .....	110
	Zagrożenie powodziowe .....	110
	Hałas .....	110
	Niska emisja .....	111
	Gospodarka ściekowa.....	111

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

XI.2.	Główne ograniczenia dla inwestycji wynikające z występowania obszarów i obiektów chronionych .....	111
	GZWP .....	111
	Złoże kopalin .....	111
	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią .....	112
	Gleby chronione .....	112
	Niekorzystne warunki budowlanych .....	112
	Ochrona przyrody .....	112
	Podsumowanie .....	112
<b>XII.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW.....</b>	<b>113</b>
<b>XIII.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....</b>	<b>116</b>
<b>XIV.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH .....</b>	<b>117</b>
<b>XV.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, TERENÓW GÓRNICZYCH, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA .....</b>	<b>117</b>
	XV.1. Udokumentowane złoże kopalin .....	117
	XV.2. Tereny górnicze .....	117
	XV.3. Zasoby wód podziemnych .....	117
	XV.4. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla .....	118
<b>XVI.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.....</b>	<b>118</b>
<b>XVII.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ .....</b>	<b>118</b>
<b>XVIII.</b>	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY .....</b>	<b>119</b>
	XVIII.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne .....	119
	XVIII.2. Prognozy demograficzne .....	122
	XVIII.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	124
	XVIII.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	126
	XVIII.5. Wnioski i wytyczne do prac planistycznych.....	127
<b>XIX.</b>	<b>POLITYKA PRZESTRZENNA JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU GMINY PRZYTYK .....</b>	<b>135</b>
<b>XX.</b>	<b>KIERUNKI WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW, UWZGLĘDNIAJĄC BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.....</b>	<b>136</b>
<b>XXI.</b>	<b>OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>137</b>
<b>XXII.</b>	<b>KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .....</b>	<b>138</b>
<b>XXIII.</b>	<b>TERENY WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY .....</b>	<b>163</b>
<b>XXIV.</b>	<b>OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....</b>	<b>164</b>
	XXIV.1. Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego .....	164
	XXIV.2. Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego .....	165
	XXIV.3. Wskazania w zakresie ochrony klimatu akustycznego .....	166

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

XXIV.4.	Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych .....	166
XXIV.5.	Wskazania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.....	167
XXIV.6.	Wskazania w zakresie eksploatacji surowców i rekultywacji .....	168
<b>XXV.</b>	<b>KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ</b> .....	<b>168</b>
XXV.1.	Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	168
XXV.2.	Leśna przestrzeń produkcyjna .....	169
<b>XXVI.</b>	<b>OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....</b>	<b>169</b>
XXVI.1.	Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego .....	169
XXVI.2.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w Przytyku .....	170
XXVI.3.	Zasady ochrony stanowisk archeologicznych .....	173
<b>XXVII.</b>	<b>KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI .....</b>	<b>173</b>
XXVII.1.	Polityka transportowa .....	173
XXVII.2.	Komunikacja zbiorowa.....	174
XXVII.3.	Drogi rowerowe.....	174
XXVII.4.	Zasady kształtowania parametrów sieci drogowo ulicznej .....	175
XXVII.5.	Polityka parkingowa .....	177
<b>XXVIII.</b>	<b>KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....</b>	<b>178</b>
XXVIII.1.	Zaopatrzenie w wodę .....	178
XXVIII.2.	Odprowadzanie ścieków i wód opadowych .....	179
XXVIII.3.	Gospodarka odpadami .....	181
XXVIII.4.	Zaopatrzenie w gaz.....	181
XXVIII.5.	Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	181
XXVIII.6.	Ciepłownictwo .....	182
XXVIII.7.	Rozwój odnawialnych źródeł energii .....	182
<b>XXIX.</b>	<b>OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM.....</b>	<b>183</b>
XXIX.1.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....	183
XXIX.2.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	183
<b>XXX.</b>	<b>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 M<sup>2</sup>, OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....</b>	<b>185</b>
<b>XXXI.</b>	<b>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.....</b>	<b>185</b>
<b>XXXII.</b>	<b>OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW .....</b>	<b>186</b>
<b>XXXIII.</b>	<b>OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....</b>	<b>187</b>
<b>XXXIV.</b>	<b>OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....</b>	<b>188</b>
<b>XXXV.</b>	<b>OBSZARY POMINIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....</b>	<b>188</b>

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

<b>XXXVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI .....</b>	<b>188</b>
<b>XXXVII. OBSZARY ZDEGRADOWANE.....</b>	<b>188</b>
<b>XXXVIII. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....</b>	<b>189</b>
<b>XXXIX. UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM .....</b>	<b>189</b>



## I. WPROWADZENIE

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

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

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

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

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

*i Jabłonna, zaś drugi ma powierzchnię około 4,20 ha i jest położony w obrębie geodezyjnym Oblas. Zmiana nr 2 studium dotyczy zmiany przeznaczenia obszaru położonego w obrębie Oblas, który dotychczas był wskazany jako teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej i teren obiektów produkcyjnych, składów magazynów i usług, na przeznaczenie rolnicze. Ponadto zmian 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.*

*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.*

*Na podstawie uchwały Nr XXI.205.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2021 roku Rada Gminy Przytyk przystąpiła do sporządzenia zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Zmiana nr 4 dotyczy dwóch niezainwestowanych dotąd terenów, z których pierwszy ma powierzchnię około 5,07 ha i jest położony w obrębie geodezyjnym Posada, zaś drugi ma powierzchnię około 0,99 ha i jest położony 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.*

*Dla zmiany nr 4 Studium, opracowanej na podstawie Uchwały Nr XXI.205.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2021 roku, obowiązują aktualne zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). W związku z powyższym, dla zmiany nr 4 Studium dodano rozdziały pt. „DIAGNOZA SYTUACJI SPOŁECZNEJ, GOSPODARCZEJ I PRZESTRZENNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH PRZYGOTOWANA NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY” oraz „ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 19 LIPCA 2019 R. O ZAPEWNIENIU DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, ZGODNIE Z UNIWERSALNYM PROJEKTOWANIEM”.*

**UWARUNKOWANIA  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**



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

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

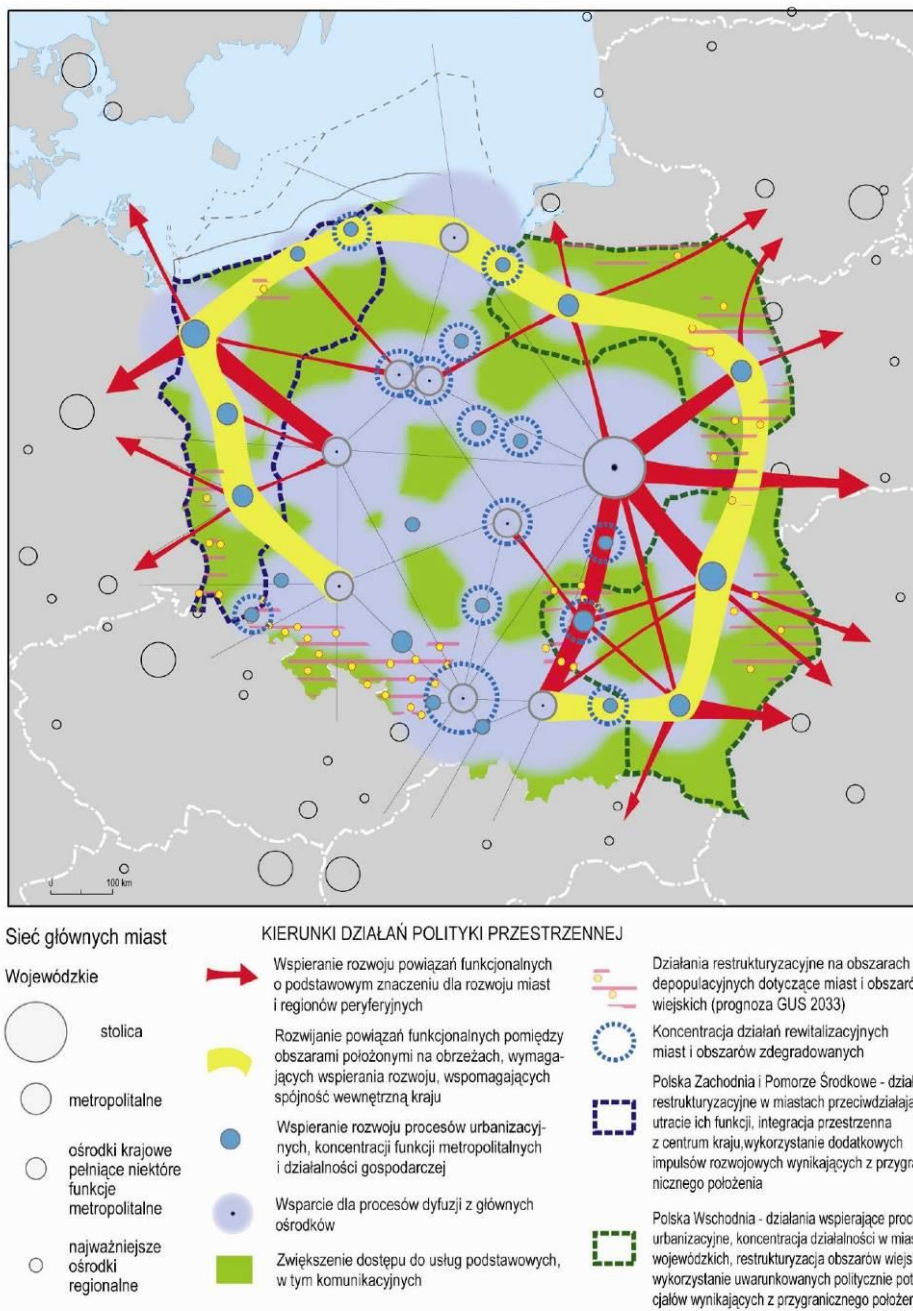
Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju jako elementy stabilizujące przestrzeń kraju i województwa wymienia systemy osadnictwa, infrastruktury technicznej oraz wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich. Według koncepcji przestrzennego zagospodarowania pożądaną cechą kraju jest spójność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

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYPK

Rysunek 1 Kierunki działań polityki przestrzennej na rzecz poprawy spójności wewnętrznej kraju (źródło: Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030).



## II.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 15 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i jest zgodny z Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju przyjętą przez Rząd w grudniu 2011 r.

Plan nie ma rangi prawa miejscowego, jest jednak wiążący, ponieważ:

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

- zakrzewienie oraz ograniczenia w nawożeniu i zakaz stosowania środków ochrony roślin i wypalania traw),
- ograniczanie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza jednostkami osadniczymi, a także zabudowę polderów oraz lokalizację obiektów i instalacji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym zakładów dużego i zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnych awarii,
  - ograniczanie lokalizowania elementów infrastruktury technicznej zagrażających funkcjonowaniu korytarzy ekologicznych;
- b) w zakresie poprawy dostępności i efektywności transportowej województwa:
- budowa drogi wojewódzkiej nr 740 po nowym śladzie na odc. Radom – Potworów;
- c) w zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej:
- rozwoju i proekologicznej modernizacji źródeł energii i paliw w regionie, w tym zwiększenia udziału wykorzystania energii odnawialnej,
  - wspieranie budowy i rozbudowy systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę w małych miastach i na obszarach wiejskich, szczególnie w zwartych systemach osadniczych (stosowanie zasady „skojarzonego działania” w stosunku do zadań dotyczących wodociągownia i kanalizacji ) w tym między innymi:
    - na obszarach zagrożonych deficytem wód powierzchniowych,
    - na obszarach zainwestowania gmin położonych na terenach zalewowych.
  - uporządkowanie gospodarki ściekowej wokół zbiornika Domaniów,
  - sukcesywną sanitację terenów o zabudowie rozproszonej na obszarach wiejskich i miejskich (przydomowe oczyszczalnie ścieków lub wywożenie ścieków przy zapewnieniu ich oczyszczenia),
  - budowę ochronnego systemu kanalizacyjnego wokół zbiorników wodnych, a także rzek wykorzystywanych w celach rekreacyjnych i kąpieliskowych;
- d) w zakresie zagrożenia powodziowego i występowanie suszy:
- uwzględnianie obszarów zagrożenia powodzią w: studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, decyzjach o warunkach zabudowy, decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
  - wprowadzanie zakazów i ograniczeń w użytkowaniu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych w Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej,
  - uwzględnienie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego oraz planów zarządzania ryzykiem powodziowym, sporządzanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej,
  - wdrażanie rozwiązań przyjaznych środowisku, polegających na zwiększeniu skuteczności zarządzania falą powodziową poprzez:
    - tworzenie polderów zalewowych lub ich renaturalizację,
    - kształtowanie pokrycia terenu w sposób ograniczający odpływ powierzchniowy i sprzyjający retencji wód,
    - ochronę naturalnych terenów podmokłych i stosowanie metod agrotechnicznych w rolnictwie,

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- rewitalizacji wsi poprzez inwestycje związane z ochroną zabytkowej i charakterystycznej dla poszczególnych regionów architektury,
  - utrzymywaniu unikalnych tradycji wiejskich występujących w regionach etnograficznych, w tym wspieraniu imprez folklorystycznych, twórców ludowych oraz producentów wyrobów tradycyjnych,
  - wykorzystaniu wartości kulturowych wsi do rozwoju turystyki, w tym agroturystyki,
  - poprawie dostępności komunikacyjnej obszarów wiejskich, m.in. poprzez rozwój ponadlokalnych i lokalnych systemów infrastruktury transportowej, rozwój transportu publicznego, a także modernizację istniejącej sieci drogowej (m.in. remonty, odnowa nawierzchni), zwłaszcza dróg powiatowych i gminnych istotnych dla powiązań wewnątrzregionalnych,
  - poprawie pewności zasilania w energię elektryczną obszarów wiejskich, m.in. poprzez budowę, modernizację oraz wymianę sieci i urządzeń elektroenergetycznych w zakresie niskich i średnich napięć,
  - usprawnianiu usług publicznych podstawowego i średniego rzędu w zakresie edukacji, zdrowia i administracji,
  - odnowy tkanki osadniczej ośrodków lokalnych i ponadlokalnych oraz tworzeniu przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych,
  - budowie i rozbudowie systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywnej sanitacji terenów o zabudowie rozproszonej, m.in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - uporządkowaniu gospodarki odpadami zwierzęcymi oraz nawozami naturalnymi, w tym budowie płyt do składowania obornika oraz zbiorników na gnojówkę i gnojowicę,
  - zwiększeniu nasycenia infrastrukturą ICT na wsi, szczególnie w gminach charakteryzujących się niskim wskaźnikiem dostępu do Internetu, a także zapewnieniu mieszkańcom i podmiotom gospodarczym dostępu do systemu e-usług,
  - rozwoju infrastruktury wodno-melioracyjnej, łagodzącej zagrożenia naturalne na obszarach wiejskich oraz przeciwdziałającej skutkom występowania zjawisk naturalnych, m.in. podtopieniom;
- f) w zakresie kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska:
- upowszechnienie działań rolno-środowiskowo-klimatycznych zapewniających rozwój gospodarki rolnej zintegrowanej z ochroną zasobów i walorów przyrodniczych na obszarach wiejskich,
  - ochronę terenów zakrzewień i zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, stanowiących ostoje wielu gatunków roślin i zwierząt,
  - utrzymanie istniejących zbiorników wodnych i terenów podmokłych,
  - zwiększanie lesistości w celu poprawy retencji gruntowej i ochrony obszarów źródliskowych,
  - ograniczenie emisji ścieków komunalnych oraz spływów powierzchniowych zanieczyszczeń z terenów zurbanizowanych i rolnych, w celu zachowania wód dobrej jakości i zatrzymania procesu eutrofizacji zbiorników wodnych,

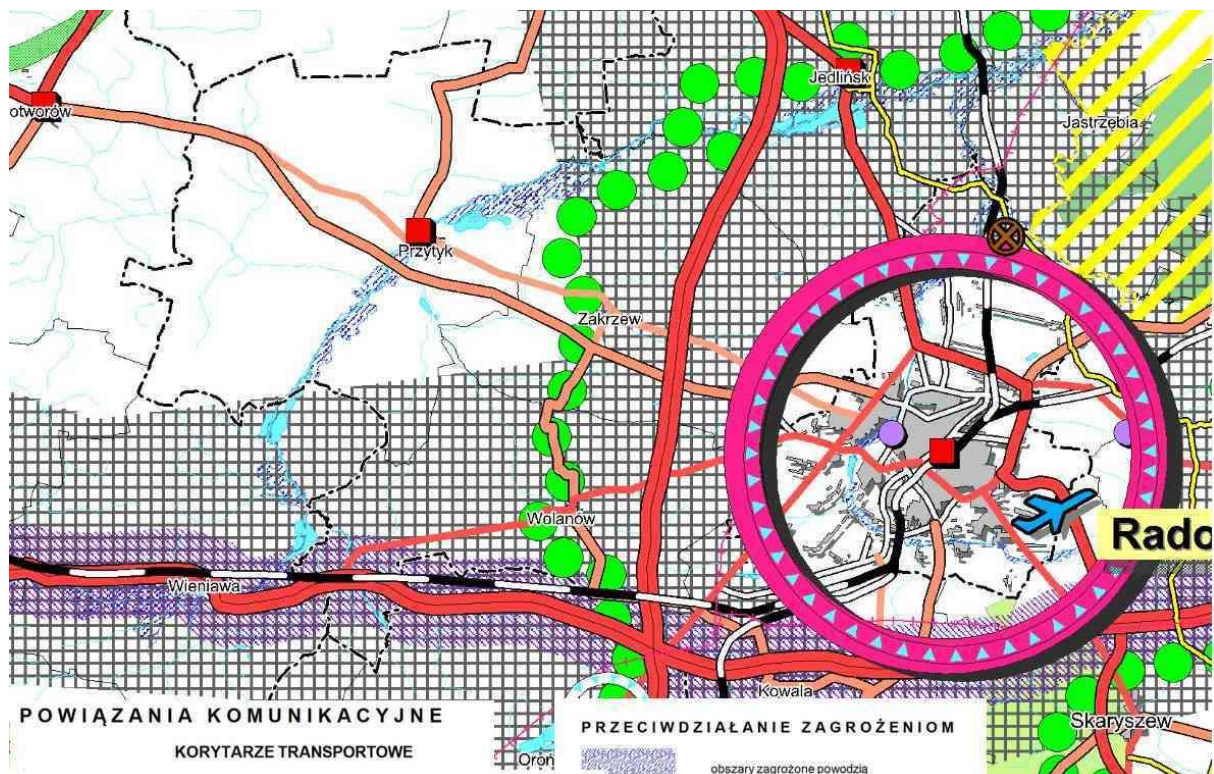
ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- 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 ziemiańskie, tradycje rycerskie, religijne,
  - tworzenie szlaków kulturowych wielkich artystów (znanych osobistości) Mazowsza np. malarzy, rzeźbiarzy, pisarzy,
  - adaptację obiektów zabytkowych dla współczesnych funkcji kulturalnych, turystycznych i edukacyjnych,
  - zagospodarowanie i udostępnianie stanowisk archeologicznych posiadających czytelną formę krajobrazową w celach dydaktycznych, naukowych i turystycznych,
  - stymulowanie partycypacji społecznej w podejmowaniu działań dotyczących zarządzania dziedzictwem kulturowym i służących ochronie obiektów zabytkowych oraz promowanie najlepszych przykładów takich działań,
  - propagowanie korzyści płynących z dziedzictwa i krajobrazu kulturowego oraz zachowania typowych dla regionu form budownictwa tradycyjnego;
- h) w zakresie wzrostu atrakcyjności turystycznej:
- podniesienie ekspozycyjności obiektów zabytkowych,
  - rozbudowę i modernizację bazy noclegowej i gastronomicznej o zróżnicowanym standardzie,
  - budowę infrastruktury kulturalno-sportowej, w tym o znaczeniu międzynarodowym,
  - wyznaczenie tematycznych tras turystycznych,
  - uporządkowanie istniejących terenów zabudowy lotniskowej, szczególnie w zakresie infrastruktury drogowej i sanitarnej,

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- ograniczanie tworzenia nowych kompleksów zabudowy letniskowej na rzecz adaptowania istniejących gospodarstw wiejskich na cele wypoczynkowe,
- poprawę stanu środowiska naturalnego, w tym podniesienie stanu czystości rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
- turystyka wypoczynkowa jest preferowaną formą turystyki w gminie Przytyk,
- plan ustala ponadto tworzenie stref rekreacji dla mieszkańców województwa, w tym:
  - budowę parków, zieleńców i ścieżek spacerowych oraz placów zabaw,
  - rozwój infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, w tym zwłaszcza: zbiorników wodnych, basenów, hal sportowych, boisk, lodowisk, pól golfowych i kortów tenisowych, stadionów, ścieżek rowerowych,
  - wyznaczenie i wyposażenie terenów do organizacji imprez masowych.

Rysunek 2 Gmina Przytyk w aktualizacji Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego).



*Dla obszarów zmiany 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 studium przestały obowiązywać ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego Uchwałą nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 15 lipca 2014 r. Nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego ustala postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa, jednak postulaty i rekomendacje wskazane w planie nie dotyczą bezpośrednio obszarów objętych zmianą studium.*

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 postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa, jednak postulaty i rekomendacje wskazane w planie nie dotyczą bezpośrednio obszarów objętych zmianą nr 2 studium. Obszary objęte zmianą studium nie są także miejscem lokalizacji żadnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczonych przez Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.*

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

*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 postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa, jednak postulaty 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.*

### II.3. Strategia rozwoju gminy

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

Obszary Strategiczne			
Infrastruktura techniczna wpływająca na poprawę jakości życia mieszkańców	Atrakcyjna infrastruktura turystyczna, rekreacyjna i kulturowa gminy	Konkurencyjne i innowacyjne rolnictwo i przedsiębiorczość	Rozwój kapitału społecznego w oparciu o dziedzictwo kulturowe i oświatę
Cel strategiczny: 1. Rozwój infrastruktury technicznej i jej wpływ na wzrost jakości życia mieszkańców	Cel strategiczny: 2. Utworzenie warunków do rozwoju turystyki, rekreacji i kultury w gminie	Cel strategiczny: 3. Wzrost konkurencyjności gospodarstw rolnych i przedsiębiorców	Cel strategiczny: 4. Rozwój społeczności lokalnej oraz kultury i oświaty poprzez poprawę jakości infrastruktury kulturalnooświatowej oraz podejmowanie działań na rzecz aktywizacji społeczności lokalnej i animacji kulturalnej w gminie.
Cele operacyjne:	Cele operacyjne:	Cele operacyjne:	Cele operacyjne:
1.1. Zwiększenie dostępności komunikacyjnej gminy oraz podniesienie bezpieczeństwa ruchu drogowego poprzez modernizację, budowę i rozwój sieci	2.1. Poprawa jakości infrastruktury turystycznorekreacyjnej w gminie.	3.1. Poprawa jakości i wydajności produkcji rolnej.	4.1. Rozwój inicjatyw kulturalnych, zwiększenie dostępu do dorobku kultury

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.			

## ***II.4. Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych przygotowana na potrzeby strategii rozwoju gminy***

*Zgodnie z ustawą z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju opracowując projekt strategii rozwoju gminy należy przygotować diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych.*

*Aktualnie obowiązująca Strategia Rozwoju Gminy Przytyk na lata 2016 – 2023 została przyjęta w oparciu o przepisy prawa obowiązujące w momencie jej przyjmowania przez Radę Gminy Przytyk. W związku z powyższym w strategii dokonano jedynie ogólnej diagnozy sytuacji Gminy Przytyk bez uwzględnienia obszarów funkcjonalnych.*

*Założenia i ustalenia Strategii Rozwoju Gminy Przytyk na lata 2016 – 2023 zostały opisane w poprzednim rozdziale.*

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

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

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

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

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

Przez gminę Przytyk biegną szlaki komunikacyjne dróg wojewódzkich nr 740 relacji Radom-Przytyk-Potworów-droga krajowa nr 48 oraz nr 732 relacji Stary Gózd–Stara Błotnica-Kaszów–Przytyk.

Odległości do największych i najbliższych ośrodków miejskich wynoszą:

- Warszawa–Przytyk: 105 km;
- Radom–Przytyk: 18 km;
- Skarżysko-Kamienna–Przytyk: 44 km.

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).



### III.2. Rys historyczny gminy Przytyk i jego rozwoju przestrzennego

Historia powstania gminy Przytyk sięga XIV wieku, kiedy to Piotr z Podlądowa założył miasto Przytyk. Miejscowość tą dziedziczyli Podlądowscy herbu Janina, którzy przyczynili się w dużym stopniu do rozwoju miasta. W 1488 roku miasto otrzymało przywilej 2 dorocznych jarmarków oraz cotygodniowych targów poniedziałkowych od ówczesnego króla Rzeczypospolitej, Kazimierza Jagiellończyka. Poniedziałkowe targi odbywają się do dziś od ponad 500 lat.

Rysunek 5 Przytyk na mapach z ok. 1570 r. (źródło: „Poloniae finitimarumque locorum descriptio Auctore Wenceslao Godreccio Polono. Cum Privilegio.”, autor: Ortelius, Abraham, 1527-1598.



Położenie na przecięciu głównych szlaków handlowych – Traktu Królewskiego oraz Traktu Wielkopolskiego, spowodowało, iż Przytyk był bardzo atrakcyjny pod kątem handlu. Z uwagi na położenie na skrzyżowaniu dróg, nazywany był również „Pępkiem Europy”. Cechę tę utracił w roku 1834, gdy wybudowano szosę od Szydłowca przez Radom do Białobrzegów i dotychczasowy transport przeniósł się na nową drogę. Rangę miasta wskazują archiwalne mapy Królestwa Polskiego, gdzie Przytyk jest wskazywany obok takich miast jak Radom, Nowe Miasto nad Pilicą czy Warka.

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.

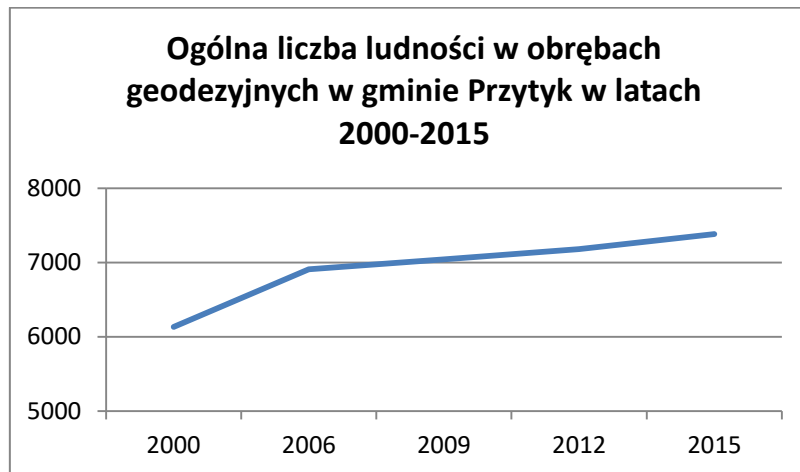
Przytyk w swojej historii był wielokrotnie niszczone i odbudowywany. Wojny w wieku XVII oraz ogromny pożar z 1795 roku umniejszyły znaczenie miasta, aż w końcu w 1869 roku Przytyk utracił prawa miejskie.

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.

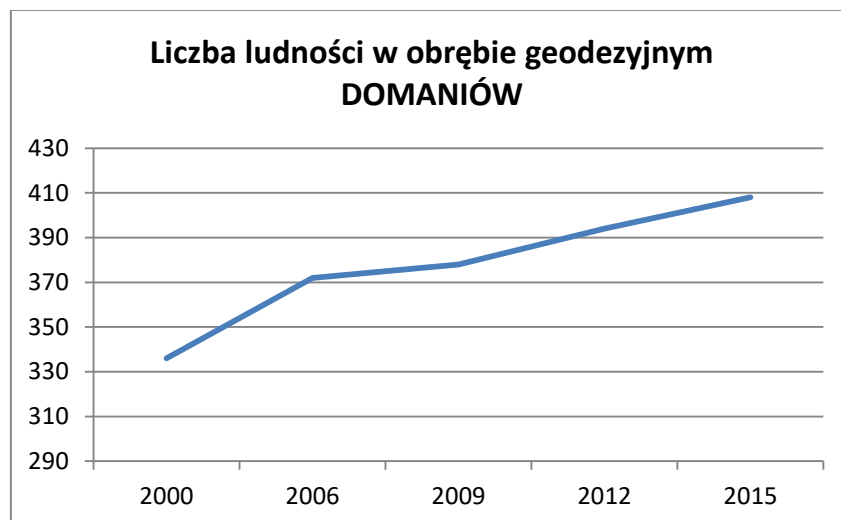


Wykres 1 Ogólna liczba ludności w gminie Przytyk w latach 2000-2015 (źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Przytyk).

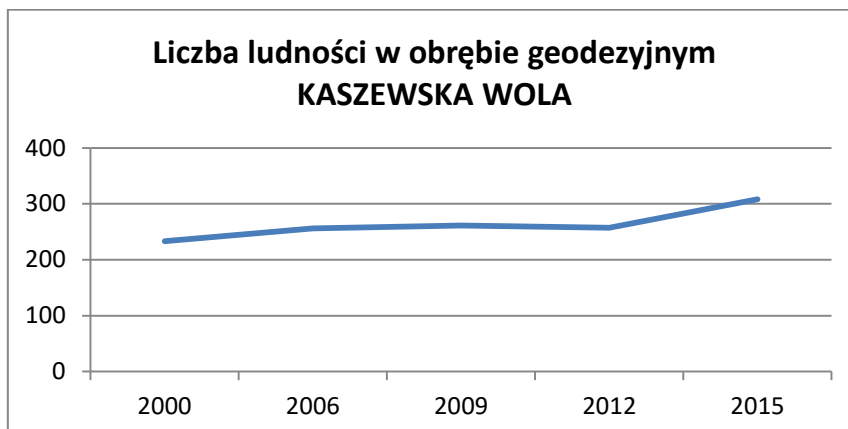


Poniżej zawarto wykresy dynamiki zmian ludności w obszarach wskazanych w obowiązującym studium jako Ośrodki Gminne Wspomagające Główny Ośrodek Gminny, jako istotnych dla rozwoju gminy.

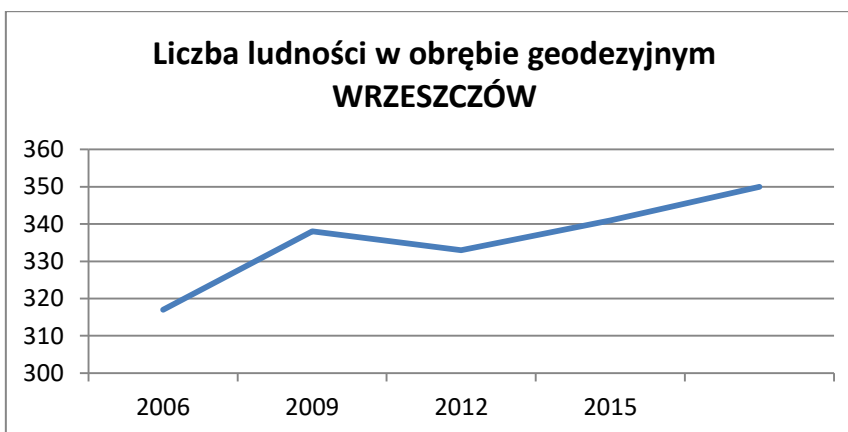
Wykres 2 Liczba ludności w obrębie geodezyjnym Domaniów (źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Przytyk).



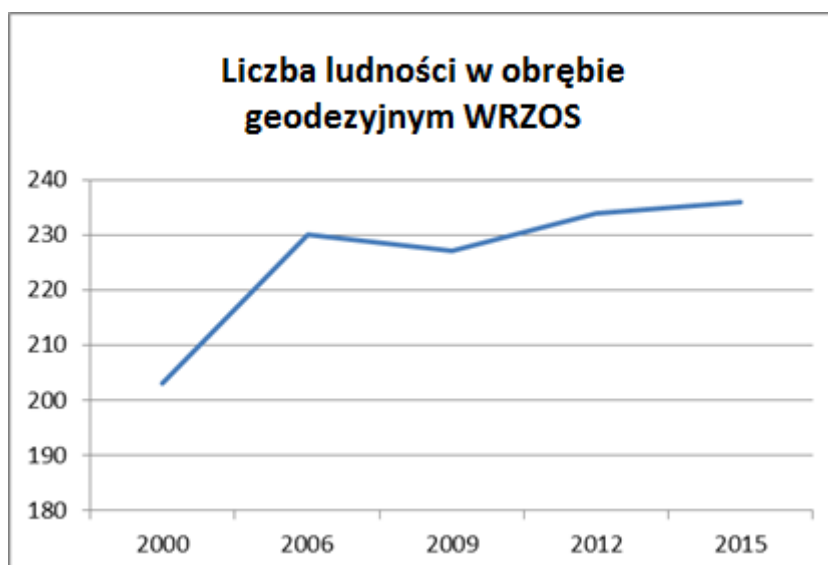
Wykres 3 Liczba ludności w obrębie geodezyjnym Kaszewska Wola (źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Przytyk).



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

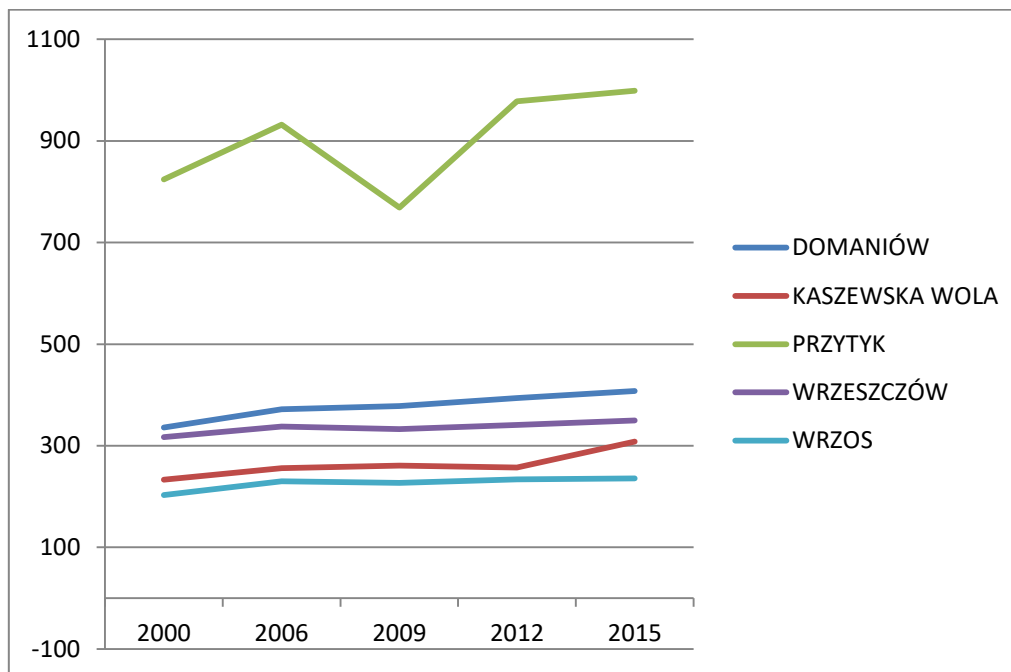


Wykres 5 Liczba ludności w obrębie geodezyjnym Wrzos (źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Przytyk).



ZMIANA NR 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.

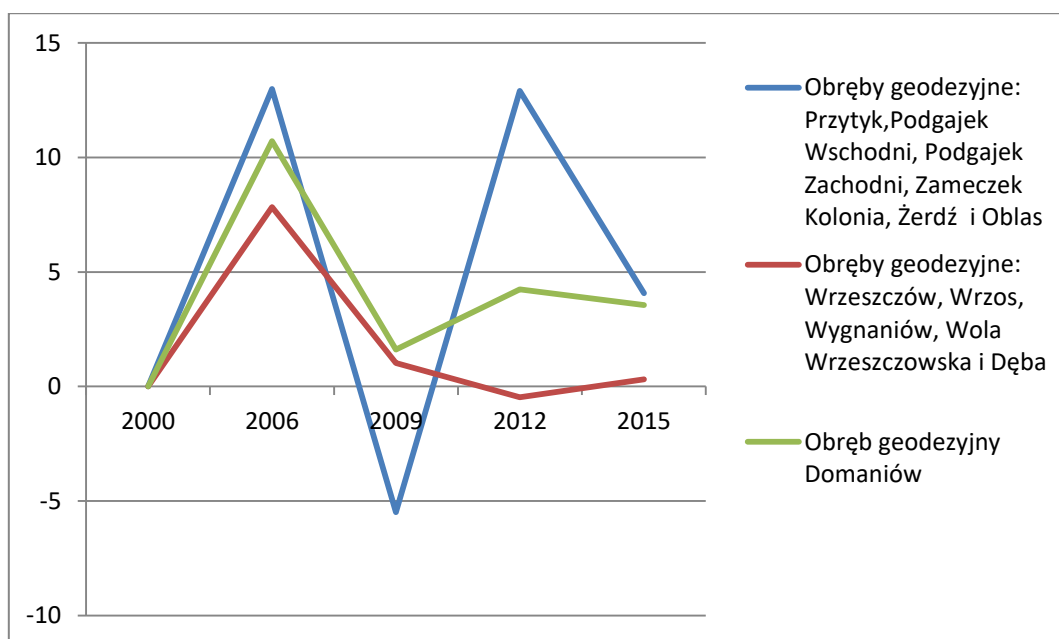
Tabela 2 Zestawienie dynamiki zmian w głównych obszarach rozwoju w gminie Przytyk (źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Przytyk).

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

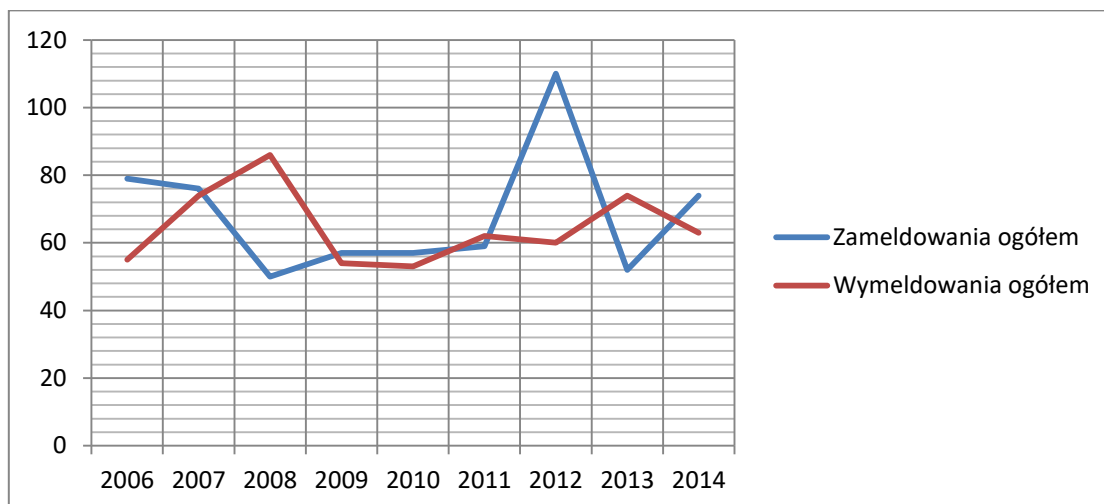
<b>Procent ludności całej gminy [%]</b>	30,51	34,47	32,58	36,79	38,29
<b>Obręby geodezyjne: Wrzeszczów, Wrzos, Wygnościów, Wola Wrzeszczowska i Dęba</b>	1174	1266	1279	1273	1277
<b>Wzrost procentowy [%]</b>	0	7,84	1,03	-0,47	0,31
<b>Procent ludności całej gminy [%]</b>	19,14	20,64	20,85	20,75	20,81
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

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



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

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 m<sup>2</sup>, przy czym na jednego mieszkańca przypadało 23,6 m<sup>2</sup> 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:

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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

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

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

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

### **Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem**

*Na obszarze gminy Przytyk pomoc osobom niepełnosprawnym i ze szczególnymi potrzebami w myśl ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym zapewnia Powiat Radomski.*

*Działalność na rzecz zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przez Powiat Radomski jest prowadzona zgodnie z „Planem Działania na rzecz poprawy zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami na lata 2020-2021”.*

*W Powiecie Radomskim funkcjonuje Koordynator ds. dostępności, do którego zadań należy:*

- *Wspieranie osób ze szczególnymi potrzebami w dostępie do usług świadczonych przez Starostwo Powiatowe w Radomiu;*
- *Przygotowanie i koordynacja wdrożenia planu działania na rzecz poprawy zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przez Starostwo powiatowe w Radomiu;*
- *Monitorowanie działalności Starostwa Powiatowego w Radomiu w zakresie zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.*

*Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w gminie Przytyk jest realizowane również przez Urząd Gminy w Przytyku i polega na podejmowaniu działań mających na celu uwzględnianie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w planowanej i prowadzonej działalności oraz usuwanie barier oraz zapobieganie ich powstawaniu.*

*Zapewnienie dostępności jest realizowane przez gminę Przytyk m.in. poprzez sporządzanie nowych planów miejscowych, które zakładają realizację nowej zabudowy w gminie w oparciu*

*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”,

- Transport Samochodowy,
- Dom Weselny Arkadia,
- Restauracja Zameczek.

Główne bariery wpływające na rozwój gospodarczy gminy przejawiają się w postaci braku wysoko wykwalifikowanej kadry pracowniczej, niskiej aktywności przedsiębiorczej mieszkańców gminy. Powyższe czynniki wiążą się ze stymulowaniem wzrostu obszaru gospodarczego gminy.

### Turystyka

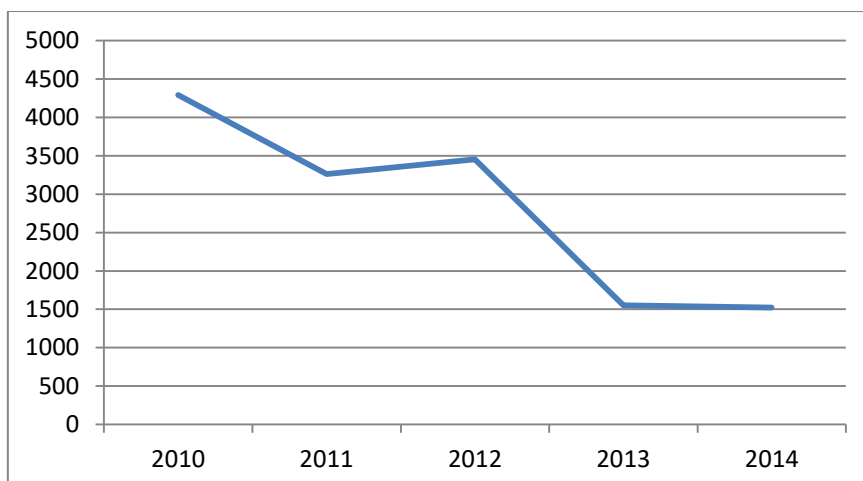
Gmina Przytyk posiada duży potencjał turystyczny. Walory przyrodnicze oraz kulturowe dobrze wyeksponowane mogą przynieść właściwy, korzystny efekt gospodarczy. Dwa zalewy o funkcji retencyjnej wykorzystywane są do celów rekreacyjnych. Nad zalewem Domaniowskim istnieje kąpielisko. Otoczenie lasów dodatkowo korzystnie wpływa na wartość turystyczno-wypoczynkową zbiorników wodnych oraz całej gminy. Zwiększenie nasycenia infrastruktury sportowo-turystycznej (wodnej, pieszej, rowerowej, konnej, łowieckiej i wędkarskiej) może mieć bardzo korzystny wpływ na zwiększenie ruchu rekreacyjno-turystycznego.

Poza bogactwem elementów przyrodniczych na terenie gminy istnieją również bogate zasoby środowiska kulturowego. Zabytkowy układ urbanistyczny historycznego miasta Przytyk leżącego na trasie „Traktu Królewskiego“ i „Traktu Wielkopolskiego“ wraz z zabytkami z całej gminy tworzą potencjał możliwy do wykorzystania w oparciu o lokalizację odpowiednich usług (gastronomia, transport, noclegi itp.). Polityka sprzyjająca budowaniu wyjątkowego, małomiasteczkowego klimatu historycznego miejscowości Przytyk może pozytywnie wpłynąć na ruch turystyczny.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w gminie Przytyk w roku 2014 istniało 96 miejsc noclegowych z których skorzystały 1 524 osoby. Liczba osób korzystających z noclegów w ciągu ostatnich 5 lat spadła z 4 290 w 2010 roku, czyli aż o 64% w stosunku do roku 2014.

Przyczyną tego zjawiska może być zbyt mała promocja turystyki w gminie, mała atrakcyjność oferty rekreacyjnej oraz noclegowej lub braki w infrastrukturze technicznej i rekreacyjno-turystycznej oraz wąski zakres usług związanych z zapleczem turystycznym.

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



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

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

Zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie zapewnienia dostępu do publicznych usług oświaty i opieki zdrowotnej, a także do wypoczynku i sportu jest jednym z podstawowych zadań jednostek samorządu lokalnego. Niezbędne jest przy tym zachowane 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

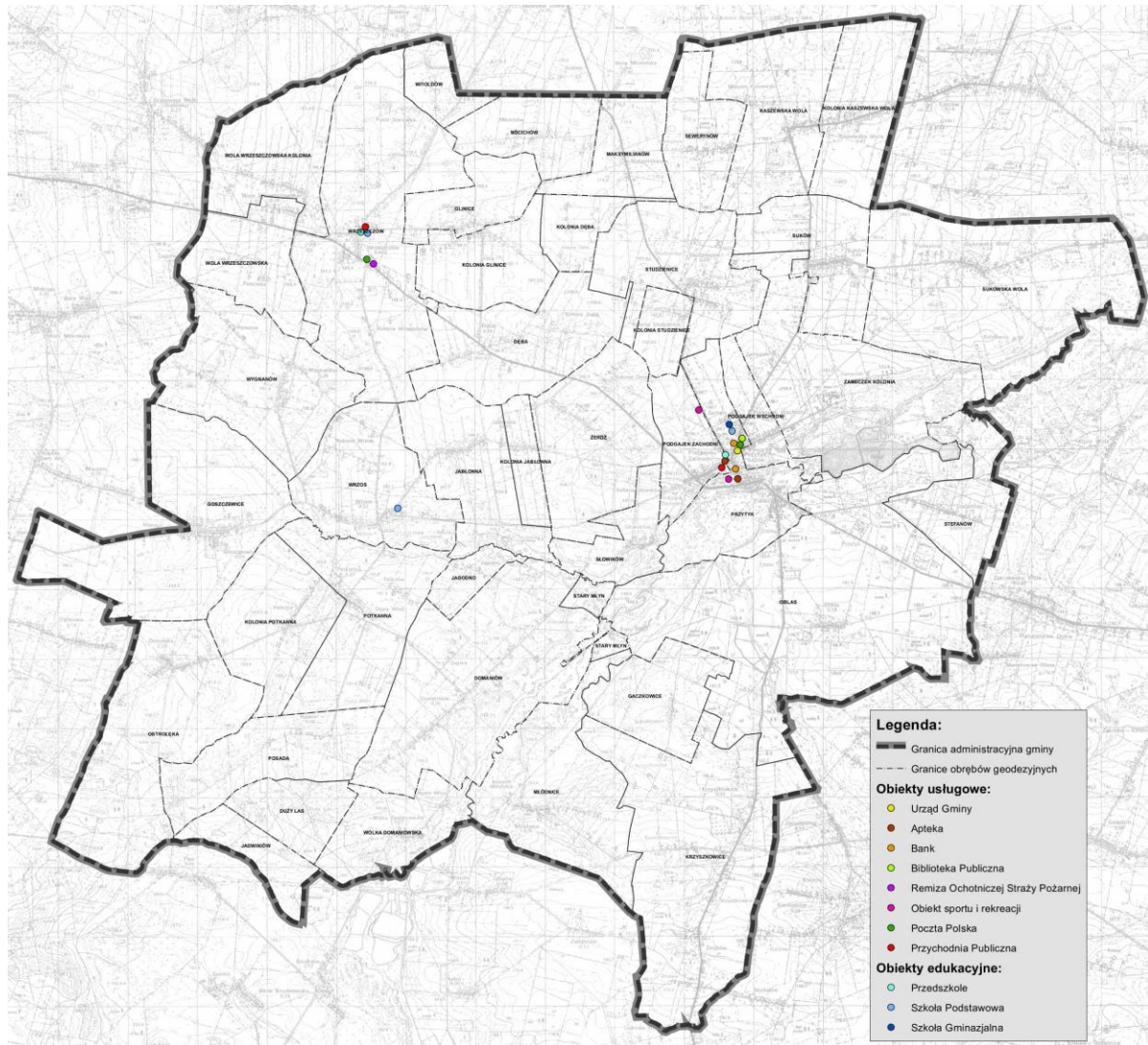
<b>zalecana chłonność placówki</b>	60 dzieci	120 dzieci	500-700 uczniów	300-600 uczniów
<b>powierzchnia działki</b>	0,3 ha	0,4 ha	1,5–2 ha	1,5–2 ha
<b>liczba mieszkańców / 1 obiekt</b>	20 000	4 000 – 5 000	10 000	10 000 – 20 000
<b>powierzchnia terenu / 1 mieszkańca</b>	0,15 m <sup>2</sup>	0,9 m <sup>2</sup>	1,8 m <sup>2</sup>	1,0–1,5 m <sup>2</sup>
<b>zalecany maksymalny promień dojścia pieszego</b>	1000 m	500 m	500–800 m	800–1000 m

Równocześnie przedstawione powyżej wskaźniki odnoszą się do standardów i norm dla obszarów miast. Ze względu na zdecydowanie rolniczy charakter Przytyka zasadne jest dopuszczenie obniżenia tych wskaźników.

Rozmieszczenie podstawowych usług z zakresu infrastruktury społecznej, przedstawione na rysunku nr 11 ilustruje ich nierównomierne rozmieszczenie na terenie gminy Przytyk. Obrębem geodezyjnym najpełniej wyposażonym w infrastrukturę społeczną jest Przytyk, z racji wielkości liczby ludności oraz centrum administracyjnego, usługowego i komunikacyjnego gminy. Największe zagęszczenie ofert usługowych znajduje się w Przytyku. Obręb Wrzeszczów zawiera takie elementy infrastruktury społecznej jak przychodnia publiczna, przedszkole, szkoła podstawowa, remiza OSP oraz poczta. Obręb Wrzos wyposażony został w publiczną szkołę podstawową. Mała liczba placówek oświaty oraz zdrowia wymaga od mieszkańców dostępu do środków transportu by móc skorzystać z oferty placówek.

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 Przytyk, odciążając w kwestii opieki zdrowotnej oraz oświaty na poziomie przedszkola i szkoły podstawowej. Obręb Wrzos jest najbardziej wysuniętym na południowy zachód punktem obsługi oświaty na poziomie szkoły podstawowej. Młodzież kształcąca się na poziomie szkoły gimnazjalnej zmuszona jest dojeżdżać z całej gminy do Przytyka. Mieszkańcy gminy chcąc zdobyć wykształcenie na poziomie szkoły ponadgimnazjalnej i wyższej dojeżdża do oddalonego o 18 km Radomia, głównie ze względu na bogatą ofertę kulturalną oraz większy wybór oferty edukacyjnej.

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

oferty usługowej, wymuszając jej elastyczność i zdolność do przekształceń przy minimalnych nakładach finansowych.

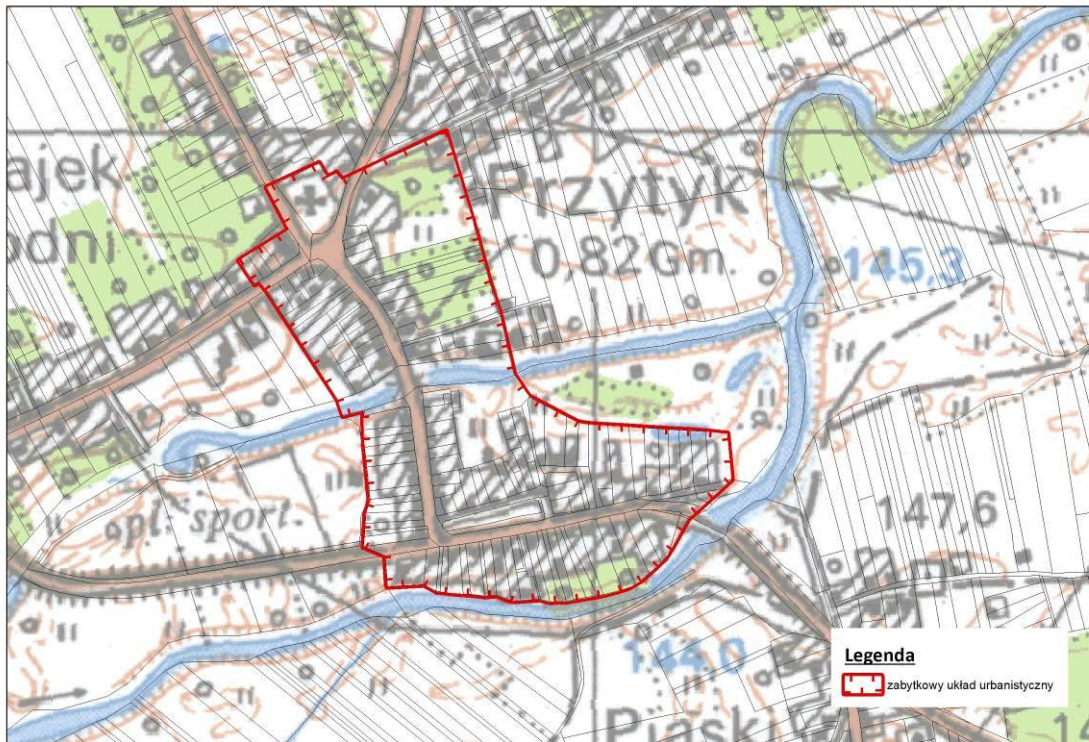
## **V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY**

### **V.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna Gminy Przytyk**

#### **Układ zabudowy wynikający z uwarunkowań historycznych**

Przytyk lokowany był dwukrotnie. Informacje na temat pierwszej lokacji, w I poł. XIV w., nie są bliżej znane, natomiast druga lokacja na tzw. „surowym korzeniu” nastąpiła około roku 1488. Związana była z rodziną Podlodowskich, a ich pierwszą siedzibą był Zameczek (dawniej Ostrów), położony na wyspie na rzece Radomce (rejon dzisiejszego rynku w Przytyku). Od samego początku powstania Przytyk był miastem prywatnym. Swój rozkwit zawdzięczał dogodnemu położeniu na skrzyżowaniu dwóch najważniejszych szlaków handlowych – tu przecinały się: Trakt Królewski zwany też Traktem Mazowieckim (Warszawa-Kraków) z Traktem Wielkopolskim (Lublin-Poznań) (obszar rynku w Przytyku). Skrzyżowanie to było zwane środkiem lub też Pępkiem Europy (do dzisiaj zachowała się studnia na przytyckim rynku symbolizująca to miejsce). Przytyk posiadał również przywilej organizowania dwóch dorocznych jarmarków i cotygodniowych targów w dni poniedziałkowe, co również podnosiło rangę i znaczenie tego obszaru oraz sprzyjało jego rozwojowi gospodarczemu. W roku 1508 rodzina Podlodowskich była dziedzicami Przytyka, Studzienic, Woli Zakrzewskiej, Oblasu, Sukowa, Sukowskiej Woli, Jarosławic, Cerekwi i Zakrzewa. Od XVII stulecia rozwijało się tu osadnictwo żydowskie. Wojny, które przetaczały się przez teren Przytyka oraz ogromny pożar w 1795 r. spowodowały znaczny spadek jego znaczenia, a także znaczne zniszczenie większości zabudowy. Sytuację gospodarczą pogorszyła jeszcze bardziej budowa w 1834 r. szosy od Szydłowca przez Radom do Białobrzegów, w związku z czym transport przeniósł się na nową drogę, omijającą Przytyk. Ostatecznie ukazem carskim z 29 października 1869 roku miasto Przytyk utraciło prawa miejskie. Na strukturę przestrzenną tego obszaru istotny wpływ miał okres II wojny światowej, kiedy to Przytyk znajdował się w centrum poligonu Luftwaffe. W ramach Akcji Reinhard Niemcy wysiedlili około 2700 Żydów do gett w Szydłowcu i Przysusze oraz rozebrano wszystkie budynki oprócz kościoła. Po wojnie miejscowość odbudowała się, jednak zniszczenia wojenne skutkowały tym, że zachował się jedynie historyczny układ urbanistyczny Przytyka, natomiast nie ocalała większość zabytkowej zabudowy. W obszarze zachowanego układu przestrzennego możemy wyodrębnić obszar rynku, stanowiącego pozostałość pierwotnej (z 1488 r) lokacji na wyspie i siatkę ulic (trzy ulice wychodzące z narożników rynku – stanowiące obecnie drogę wojewódzką nr 740 wschód-zachód i 732 na północ). Ponadto droga nr 732 łączy rynek z terenem kościoła parafialnego, usytuowanego na wzniesieniu, stanowiącym prawdopodobnie obszar pierwszej lokacji Przytyka. W strukturze tej możemy odnaleźć pozostałości dawnego charakteru zabudowy Przytyka – zwarte jednokondygnacyjne budynki usytuowane kalenicowo, w postaci pierzejowej.

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

Tabela 4 Struktura użytkowania gruntów w gminie (źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy Przytyk).

Struktura użytkowania gruntów w gminie	
wyszczególnienie	[ha]
<b>użytki rolne, w tym:</b>	9390,8
- grunty orne	7583,0
- sady	284,3
- łąki pastwiska	1523,5
lasy i tereny zadrzewione	2883,7
wody	297,6
tereny zabudowane	452,3
drogi	335,1
nieużytki	58,8
inne	18,8
<b>ogółem</b>	<b>13437,1</b>

Miejscowość Przytyk wraz z Podgajkiem tworzą zwartą jednostkę przestrzenną, w której to zamieszkuje znaczna część mieszkańców całej Gminy. Skupia ona około jedną czwartą ludności gminy oraz prawie połowę wszystkich podmiotów usługowo-handlowych i usługowo-produkcyjnych działających na jej obszarze. Tutaj też zlokalizowana jest większość instytucji i obiektów użyteczności publicznej (m.in. Urząd Gminy, szkoła, przedszkole, zakład opieki zdrowotnej, straż pożarna). Obiekty te występują w centrum Przytyka, w rejonie ul. Zachęty, zaś usługi handlu i drobnych usług rzemieślniczych występują głównie w postaci lokali w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w pierzejach ulic Zachęta, Warszawska, Rynek (tj. w ciągu drogi nr 732 i 740). Ponadto w części południowej, przy ul. Targowej, zlokalizowane jest znacznej wielkości targowisko, a w bezpośrednim sąsiedztwie Przytyka (w obrębie Słowików) powstało Centrum Dystrybucji i Przetwórstwa Rolnego, stanowiące również miejsce organizacji imprez masowych w Gminie (Ogólnopolskie Targi Papryki). Zabudowa produkcyjna i produkcyjno-usługowa koncentruje się w części południowej, pomiędzy ulicami Targową a Piaski, a także wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 740 (również w obrębie Oblas). Pojedynczo występuje także w części północnej miejscowości. Dominującą formą zabudowy w Przytyku jest zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Tylko w tym obszarze gminy występują obszary, gdzie koncentrują się tereny o jednoznacznym charakterze zabudowy jednorodzinnej (zlokalizowana pomiędzy ulicami Mickiewicza, Słowackiego, Kwiatową i Cichą). Punktowo zlokalizowana jest tu również zabudowa wielorodzinna – dwa budynki mieszkalne przy szkole, przeznaczone dla nauczycieli. Nowa zabudowa powstaje głównie w formie wolnostojących budynków jednorodzinnych. W strukturze przestrzennej Przytyka zdecydowanie wyróżnia się historyczny układ urbanistyczny z rynkiem, przy którym krzyżują się drogi wojewódzkie, i zwarta zabudowa pierzejowa usytuowana kalenicowo. Ponadto dominantę w krajobrazie Przytyka stanowi kościół parafialny, stanowiący istotny element krajobrazu kulturowego miejscowości. Obszar ścisłego centrum wymaga podjęcia działań rewitalizacyjnych i podniesienia jakości przestrzeni publicznej. Obecnie zabudowa zlokalizowana w tym obszarze jest w złym stanie i występuje problem niewystarczającej liczby miejsc postojowych.

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 strażyacka 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.

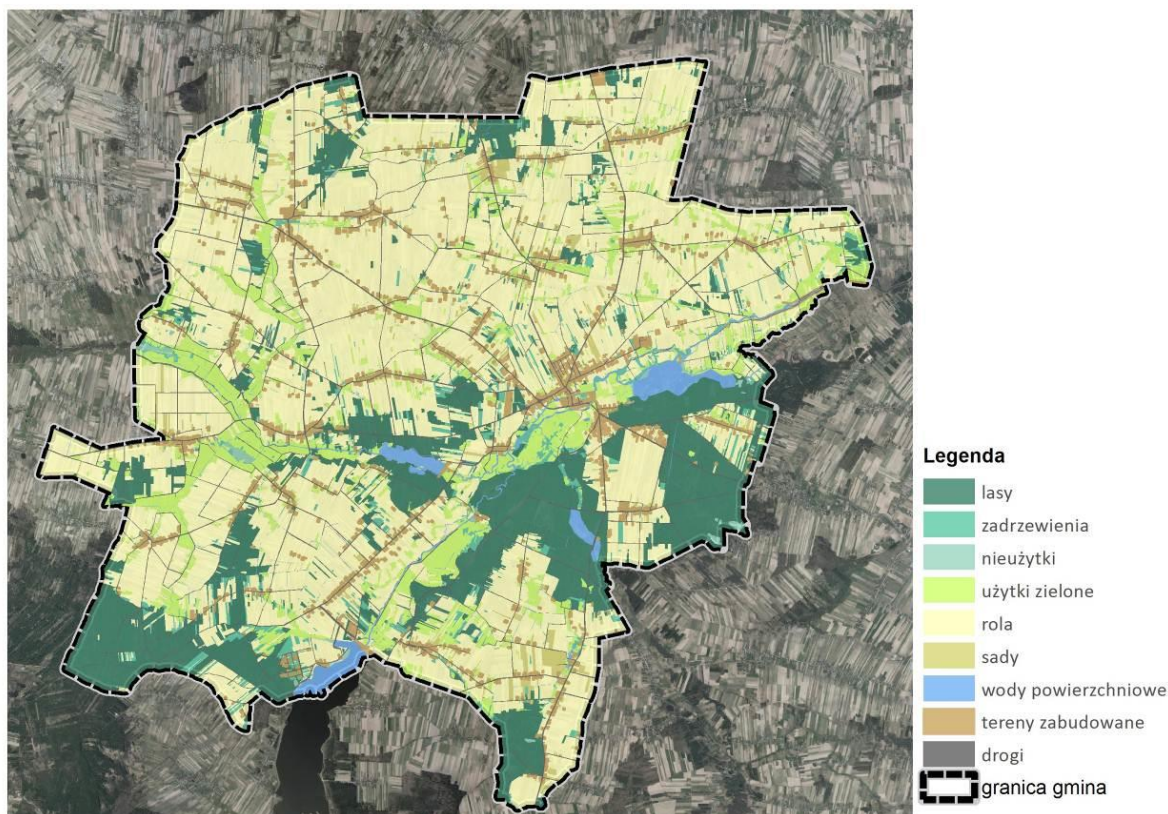
Pozostałe miejscowości w gminie również charakteryzują się układem wsi ulicowych, z przeważającą luźną zabudową zagrodową oraz pojedynczo występującymi usługami, najczęściej w formie lokali towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Stanowią je głównie niewielkie podmioty

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

gospodarcze, głównie o profilu handlowym lub związane z usługami rolniczymi, budowlanymi, transportowymi czy motoryzacyjnymi. Co istotne znaczna część wsi nie posiada obiektów świadczących usługi, również w zakresie usług podstawowych, a mieszkańcy obsługiwani są przez większe jednostki w okolicy. Wsie zlokalizowane są przede wszystkim wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i występują równomiernie na obszarze całej gminy. Ponadto w gminie Przytyk występują także dosyć liczne pojedyncze wyizolowane siedliska zlokalizowane pośród terenów rolnych. Co istotne obiekty przemysłowe i przemysłowo-usługowe w gminie występują pojedynczo i w bardzo niewielkiej liczbie. Ich mała koncentracja występuje jedynie w rejonie, opisanej wcześniej, miejscowości gminnej Przytyk.

Stan techniczny budynków w gminie jest zróżnicowany. Większość budynków jest w zadowalającym stanie, występują jednak również obiekty gorzej zachowane, a także w stanie ruiny. Obszarami o niskim poziomie ładu przestrzennego oraz koncentracji obiektów w złym stanie technicznym są przede wszystkim tereny przemysłowo-usługowe w Przytyku przy ul. Piaski i budynki popegeerowskie w Zameczku. W gminie dominują budynki mieszkalne jedno- lub dwukondygnacyjne, o dachach dwuspadowych w przypadku starszej zabudowy oraz dwu- i wielospadowe w nowo powstałych obiektach mieszkalnych.

Rysunek 10 Struktura użytkowania gruntów w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne).



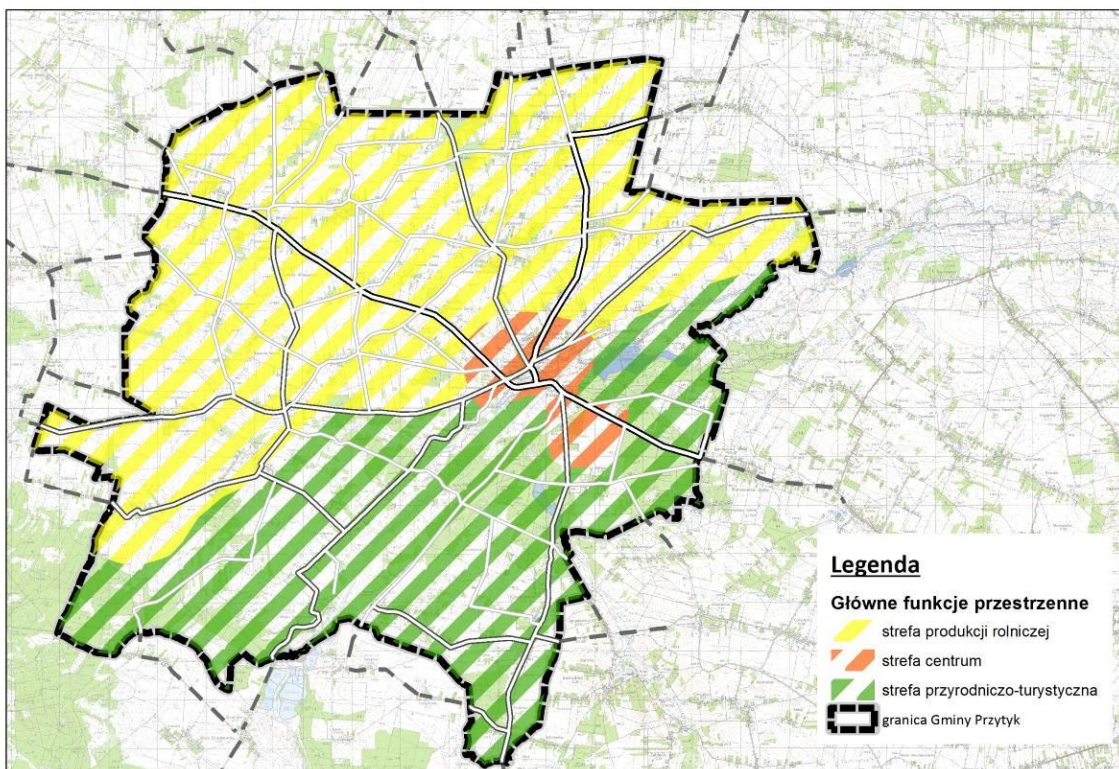
Analizując strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy możemy wydzielić kilka stref, w których dominują pewne typy zagospodarowania. Przyjęto ogólny i schematyczny podział wyróżniający 3 strefy funkcji przestrzennych:

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 Domanowski i niedawno wybudowany zbiornik Jagodno. Tutaj też, poza

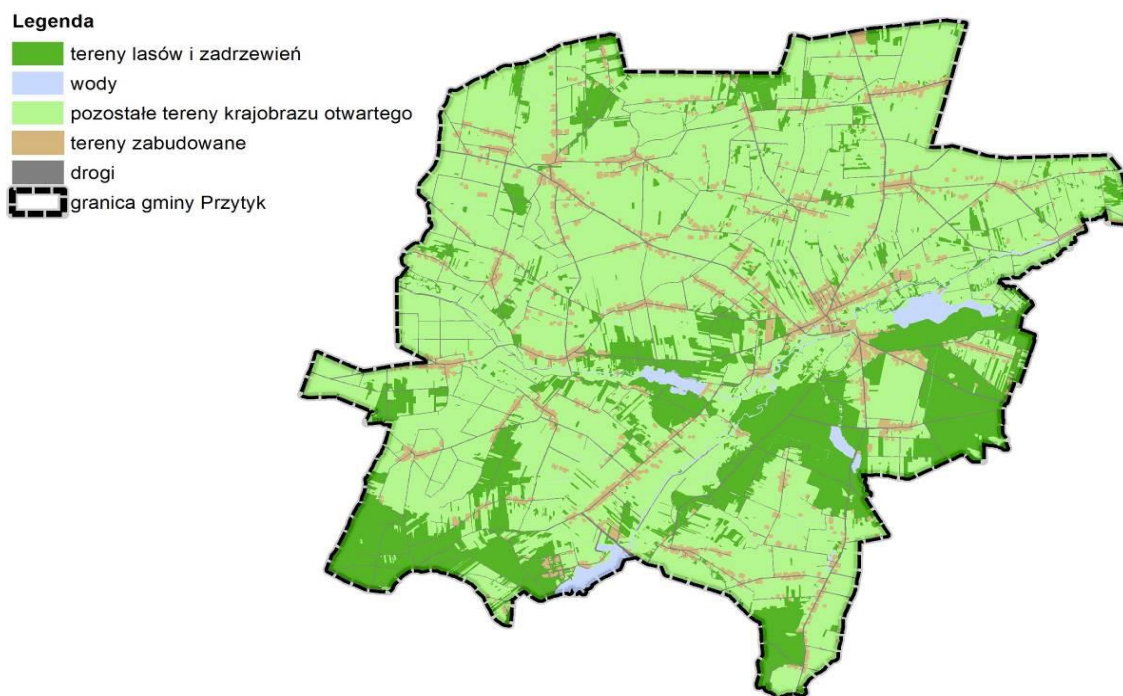
zabudową zagrodową i jednorodzinną, występuje zabudowa letniskowa i mieszkaniowo-letniskowa. Koncentruje się ona głównie w Wólce Domaniowskiej, Domaniowie, Stefanowie, a także Młódnicach i pojedynczo w innych miejscowościach gminy.

### Obszary krajobrazu otwartego

Ze względu na typowo rolniczy charakter gminy oraz strukturę przestrzenną zabudowy tereny otwarte stanowią większą część obszaru gminy. Dominującą część krajobrazu otwartego stanowią użytki rolne. Należy zaznaczyć jednak, że wartość krajobrazową tych terenów obniżają tunele foliowe, lokalizowane licznie na gruntach rolnych (zwłaszcza w części północnej gminy). Szkielet systemu przyrodniczego i terenów zieleni naturalnej Przytyka stanowi Dolina rzeki Radomki. Przecina ona gminę z południowego zachodu na północny-wschód. W dorzeczu rzeki przy południowej granicy gminy zlokalizowany jest Zalew Domaniowski, zaś w północnej stawy rybne w Zameczku. Ponadto w obrębie Jagodne powstał niedawno zalew na rzece Wiązownicy, a w obrębie Oblas zlokalizowane są stawy hodowlane. Zbiorniki wodne w Przytyku zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie lasów. Tereny leśne na obszarze gminy występują w postaci zwartych kompleksów w południowo-wschodniej i południowej części gminy. Największe występują w rejonie Oblasu, Zameczka, Żmijkowa, Jagodna, Wólki Domaniowskiej i Ostrołęki.

Na obszary krajobrazu otwartego składają się również dawne parki dworskie, które były w przeszłości bardzo estetycznymi przykładami zaplanowanej zieleni urządzonej. Stanowią je park w Zameczku, Oblasie i Wrzeszowie. Niestety na przestrzeni lat parki te zostały częściowo rozparcelowane i uległy degradacji. Obecnie tylko założenie parkowe w Zameczku jest uporządkowane i odpowiednio utrzymane, natomiast stan parków dworskich w Oblasie i Wrzeszczowie pozostawia wiele do życzenia i wymaga podjęcia działań readaptacyjnych i konserwacyjnych.

Rysunek 12 Obszary krajobrazu otwartego (źródło: opracowanie własne).



## **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

wykorzystaniu sprzyjających warunków glebowo-rolniczych do wprowadzenia wysokotowarowej produkcji rolniczej oraz działań rozwijających funkcje turystyczno-wypoczynkowe w rejonie rzek oraz zbiorników wodnych.

- rozwój przestrzenny gminy poprzez utrwalenie struktury funkcjonalno-przestrzennej (użytkowanie rolnicze oraz turystyczno-rekreacyjne). Nowa zabudowa powinna być wprowadzana w zgodzie z ładem przestrzennym i otaczającym ją krajobrazem.
- w zakresie rozwoju infrastrukturalnego należy dążyć do zapewnienia dostępności komunikacyjnej i podnoszenia jej jakości, zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków, zapewnienie stałego zasilania w energię elektryczną oraz utrzymanie właściwego stanu technicznego infrastruktury elektroenergetycznej.
- w zakresie środowiska przyrodniczego należy zachować cenne walory środowiska przyrodniczego, poprzez ochronę ciągów ekologicznych, szaty roślinnej i lasów, cieków, wód podziemnych, rzeźby terenu i gleb. Gmina ukierunkowuje się na racjonalną gospodarkę zasobami przyrody, zachowanie i wzbogacanie terenów o naturalnych walorach by rozwijać funkcje turystyczno-wypoczynkowe z możliwie najmniejszym wpływem na degradację środowiska przyrodniczego.
- priorytetem pod względem środowiska kulturowego w gminie Przytyk jest ochrona, rewaloryzacja, modernizacja środowiska kulturowego, założeń parkowych i kształtowanie harmonijnego krajobrazu. Przywrócenie cech historycznych układu małomiasteczkowego rynku w Przytyku oraz kształtowanie zabudowy układów wsi w nawiązaniu do tradycji.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Przytyk składa się z dwu jednostek:

- północnej charakteryzującej dobrymi warunkami rozwoju funkcji rolniczej,
- środkowej i południowej charakteryzującej się o średnio korzystnych warunkach do rozwoju rolnictwa, z dobrymi warunkami do rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowej w oparciu o regionalny system przyrodniczy rzeki Radomki i Dobrzycy, kompleksy leśne oraz zbiornik wodny „Domaniów”.

Weryfikując ustalenia obowiązującego studium z dotychczasowymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego, stwierdzono, iż nie wszystkie jego ustalenia są zgodne ze stanem obecnym. Na obszarze całej gminy tereny zabudowy mieszkaniowej wychodzą poza tereny wyznaczone w studium jako obszary zabudowane i wskazane do zabudowy. W części wschodniej zabudowa rozwija się na terenach o kierunku otwartych terenów zielonych, w części południowej gminy zabudowa wkracza na tereny o kierunku przewidywanych dolesień, natomiast w części północno-zachodniej oraz północnej nowa zabudowa na tereny o kierunku rolniczej przydatności produkcyjnej.

Pozostałe tereny rozwijają się harmonijnie zgodnie z ustaleniami wynikającymi ze studium. Nowa zabudowa mieszkaniowa jest w głównej mierze uzupełnieniem luk w zabudowie ulicówek i rzędówek oraz rozwijaniem istniejącej już zwartej zabudowy na terenach otaczających.

Miejscowość Przytyk obecnie rozwija się zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w obowiązującym studium jako miejsce koncentracji usług i administracji. W obrębie tym najwięcej

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

w rejonie radomskim. Obejmuje ono obszar około 5 ha i zlokalizowany jest w Słowikowie, w sąsiedztwie miejscowości gminnej. Pozwoli ono rozwijać działalność handlową lokalnych producentów warzyw i owoców oraz rolników z gmin okolicznych. Oprócz pełnienia funkcji handlowych, związanych z działalnością rolniczą, Centrum stanowi również miejsce organizacji imprez masowych.

Ponadto na obszarze gminy przeprowadzone zostały liczne remonty i modernizacje dróg, obiektów użyteczności publicznej, rozbudowy infrastruktury technicznej, zlikwidowano mogilnik, zapewniono lepsze wyposażenie wsi w tereny sportu i rekreacji (urządzenie boisk, placów zabaw, siłowni plenerowej). Wytoczono i oznakowano ścieżki rowerowe. W ogólnej strukturze użytkowania gruntów zmniejszył się udział użytków rolnych, natomiast zwiększył się udział terenów zabudowanych i lasów. Rozwój zabudowy nastąpił głównie w centralnej części gminy (obręb Przytyk, Podgajek Wschodni i Zachodni, Kolonia Zameczek, Oblas), a także rejonie obrębu Domaniów. Należy jednak podkreślić, że nie był to przyrost jednoznacznie wyróżniający się w stosunku do innych obszarów Gminy.

Inwestycje przeprowadzone na obszarze gminy, często z wykorzystaniem funduszy unijnych, przyczyniły się do wzrostu atrakcyjności turystycznej Przytyka, ale również do podniesienia komfortu życia mieszkańców gminy.

#### **V.4. Studia gmin sąsiadujących z gminą Przytyk**

Gminę Przytyk otacza 6 gmin wiejskich: gmina Radzanów, gmina Stara Błotnica, gmina Zakrzew, gmina Wolanów, gmina Wieniawa, gmina Potworów oraz jedna gmina miejsko-wiejska – gmina Przysucha. Obowiązującymi aktami prawnymi są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla każdej z gmin.

Obszar sąsiadujący bezpośrednio z gminą Przytyk:

- od strony gminy Radzanów, tereny bezpośrednio sąsiadujące zostały określone w studium gminy Radzanów jako obszary wysoko intensywnej produkcji rolnej i średnio intensywnego rolnictwa;
- od strony gminy Stara Błotnica, tereny bezpośrednio sąsiadujące zostały określone w studium gminy Stara Błotnica jako obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz tereny systemu przyrodniczego o znaczeniu ponadlokalnym;
- od strony gminy Zakrzew, tereny bezpośrednio sąsiadujące zostały określone w studium gminy Zakrzew jako strefy lasów, strefy zieleni naturalnej bez zabudowy, strefy dolesień, strefy zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkalnej i usług;
- od strony gminy Wolanów, tereny bezpośrednio sąsiadujące zostały określone w studium gminy Wolanów jako obszary zainwestowane i przeznaczone w planie do zainwestowania pod budownictwo mieszkalne, usługi i rzemiosło oraz tereny leśne użytkowane rolniczo;
- od strony gminy Przysucha, tereny bezpośrednio sąsiadujące zostały określone w studium gminy Przysucha jako obszary leśne o charakterze naturalnym oraz z terenami rozwojowymi wiejskich jednostek osiedleńczych o dominującej funkcji rolniczej;

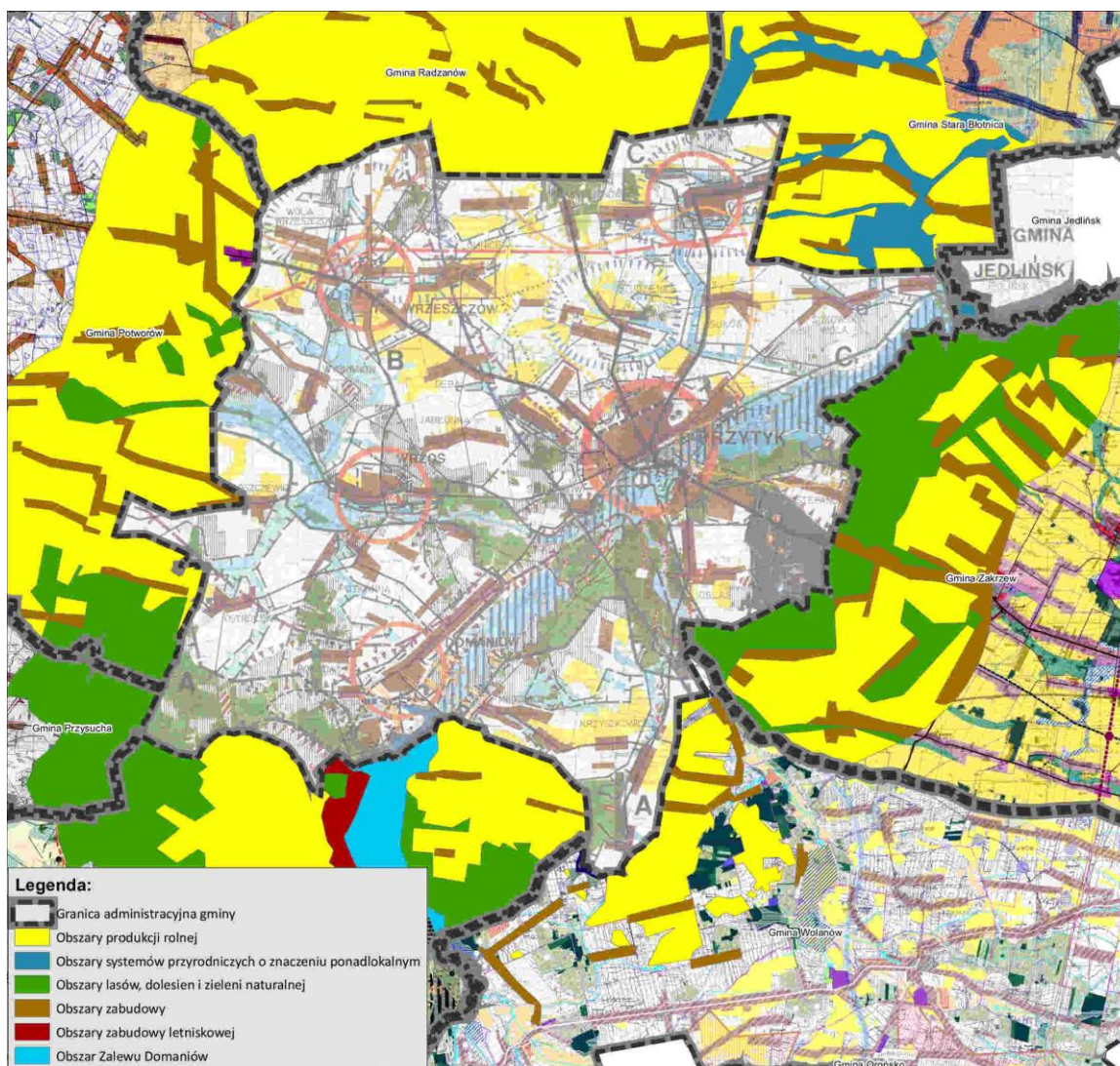
ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- 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 najlepszą klasę gleby, przewiduje się użytkowanie w kierunku rolniczym co stanowi kontynuację funkcji rolniczej i istniejących uwarunkowań gminy.

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



### V.5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Po 1 stycznia 2004 r. moc zachowały jedynie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. Uprzednie tracą moc prawną.

Obecnie w gminie Przytyk obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Łącznie zajmują 332,2 ha, co stanowi ok. 2,5 % powierzchni gminy. 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. Wszystkie poza jednym z obowiązujących planów zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. Mogą one wymagać aktualizacji zapisów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i aktualnymi uwarunkowaniami wewnętrznymi i zewnętrznymi terenu.

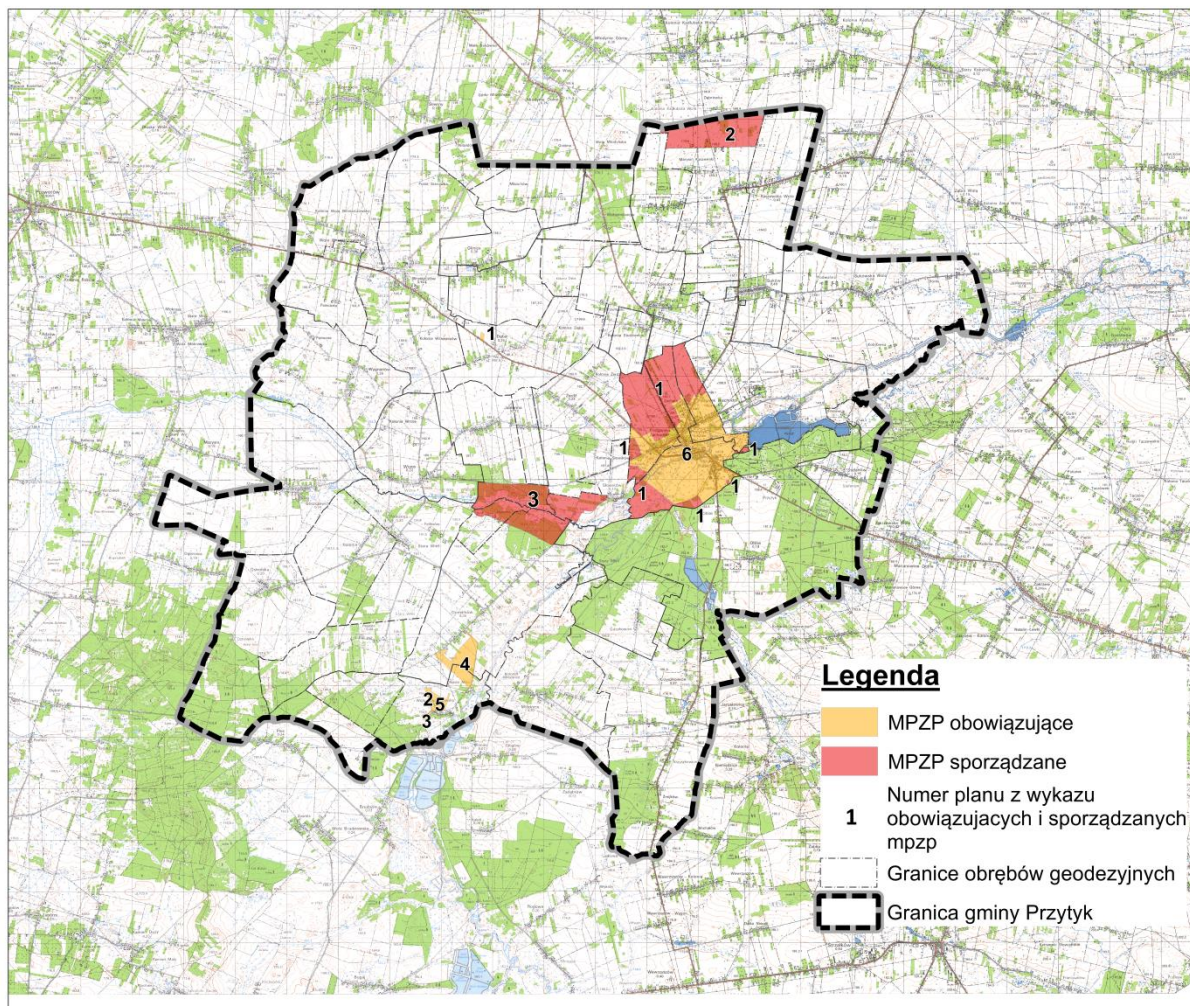
Tabela 5 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (źródło: opracowanie własne).

I.p.	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	Nr uchwały o uchwaleniu planu	Dominująca funkcja
1	Fragment obszaru sołectwa Dęba	XXIX/135/2001	Tereny produkcji rolnej i ogrodniczej
2	Część sołectwa Wólka Domaniewska	XXXI/162/2002	Tereny mieszkalnictwa letniskowego
3	Część sołectwa Wólka Domaniewska	XXXI/163/2002	Tereny przystani wodnej oraz bazy przystani wodnej i usług
4	Część sołectwa Domaniów i Wólka Domaniowska	VI/35/2003	Tereny zieleni leśnej z zabudową letniskową oraz tereny mieszkalnictwa letniskowego
5	Część sołectwa Wólka Domaniowska	VI/36/2003	Tereny ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego oraz tereny ośrodka usługowo-administracyjnego
6	Obręby geodezyjne Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk – część A	XXII/135/2016	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz tereny zieleni otwartej

Tabela 6 Wykaz sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (źródło: opracowanie własne).

I.p.	Sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	Nr uchwały o uchwaleniu planu	Dominująca funkcja
1	Obręby geodezyjne Przytyk, Podgajek Wschodni i Podgajek Zachodni w gminie Przytyk – część B	-	Tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, usługowej oraz tereny otwarte tj. tereny rolne, tereny leśne
2	Terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej w sołectwie Kaszewska Wola	-	Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
3	Terenu wokół zbiornika wodnego Jagodno w gminie Przytyk	-	Tereny turystyki i rekreacji i tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej

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



### V.6. Decyzje o warunkach zabudowy

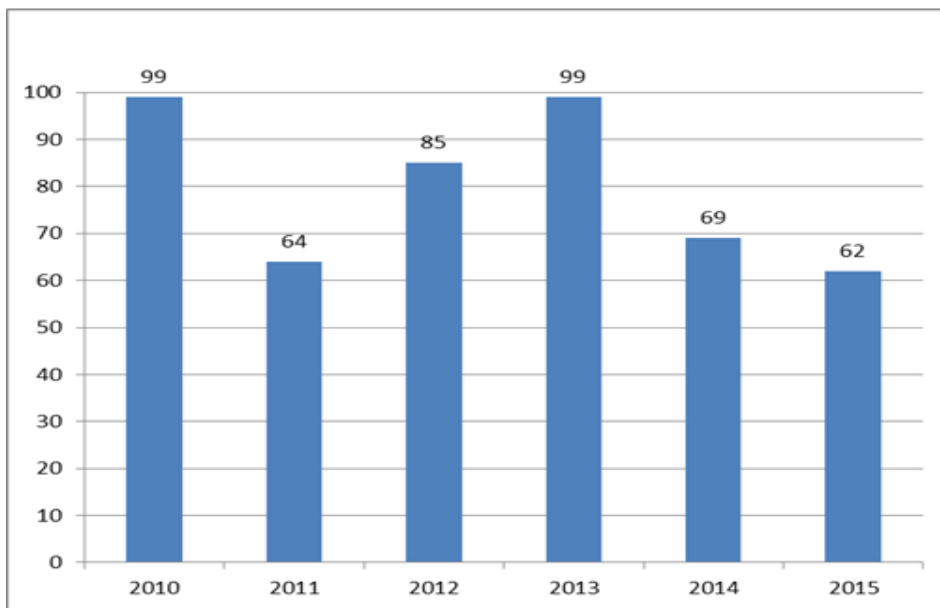
Poniższy wykres przedstawia ilość decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych w Gminie Przytyk w latach 2010-2015.

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.

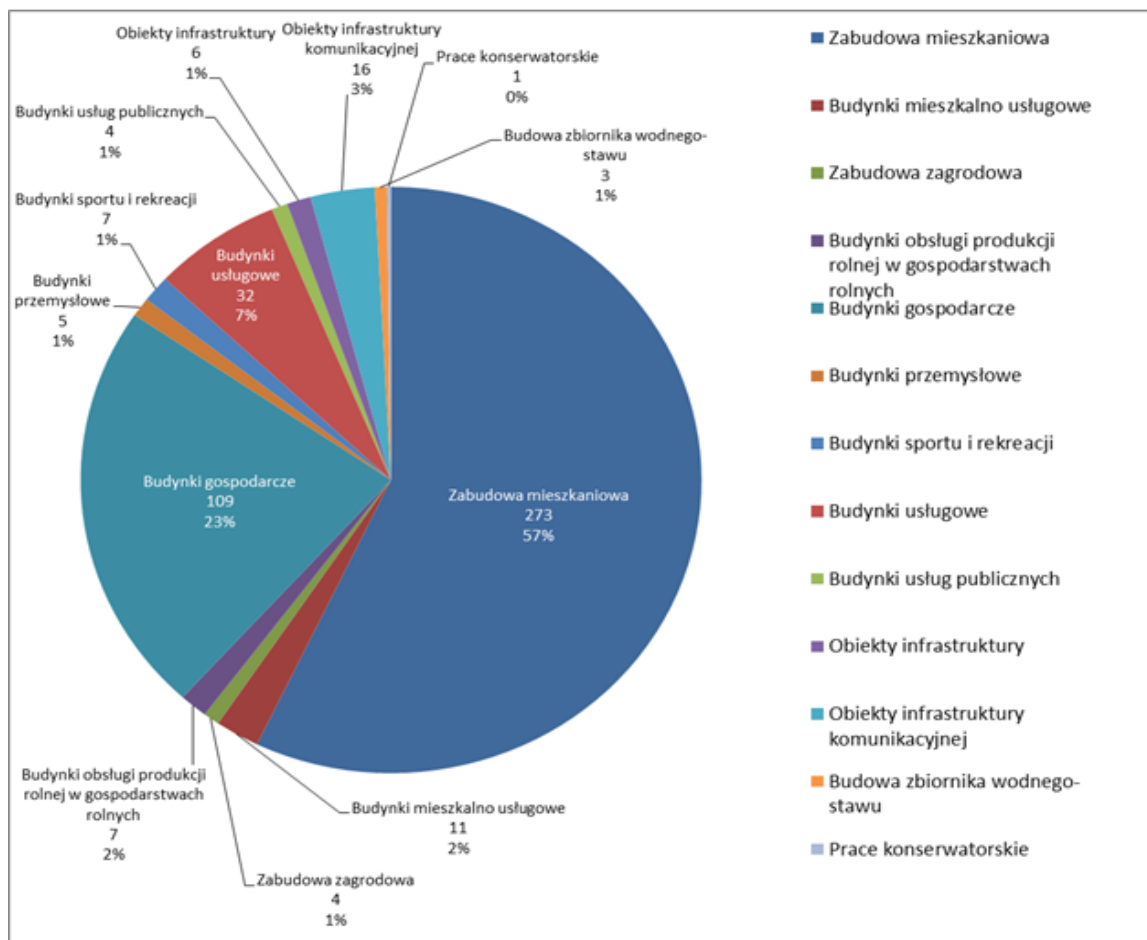
ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Wykres 10 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2010-2015 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Przytyk).



Zamieszczony niżej wykres przedstawia ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2010-2015 według ich przedmiotu.

Wykres 11 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wg przedmiotu 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

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

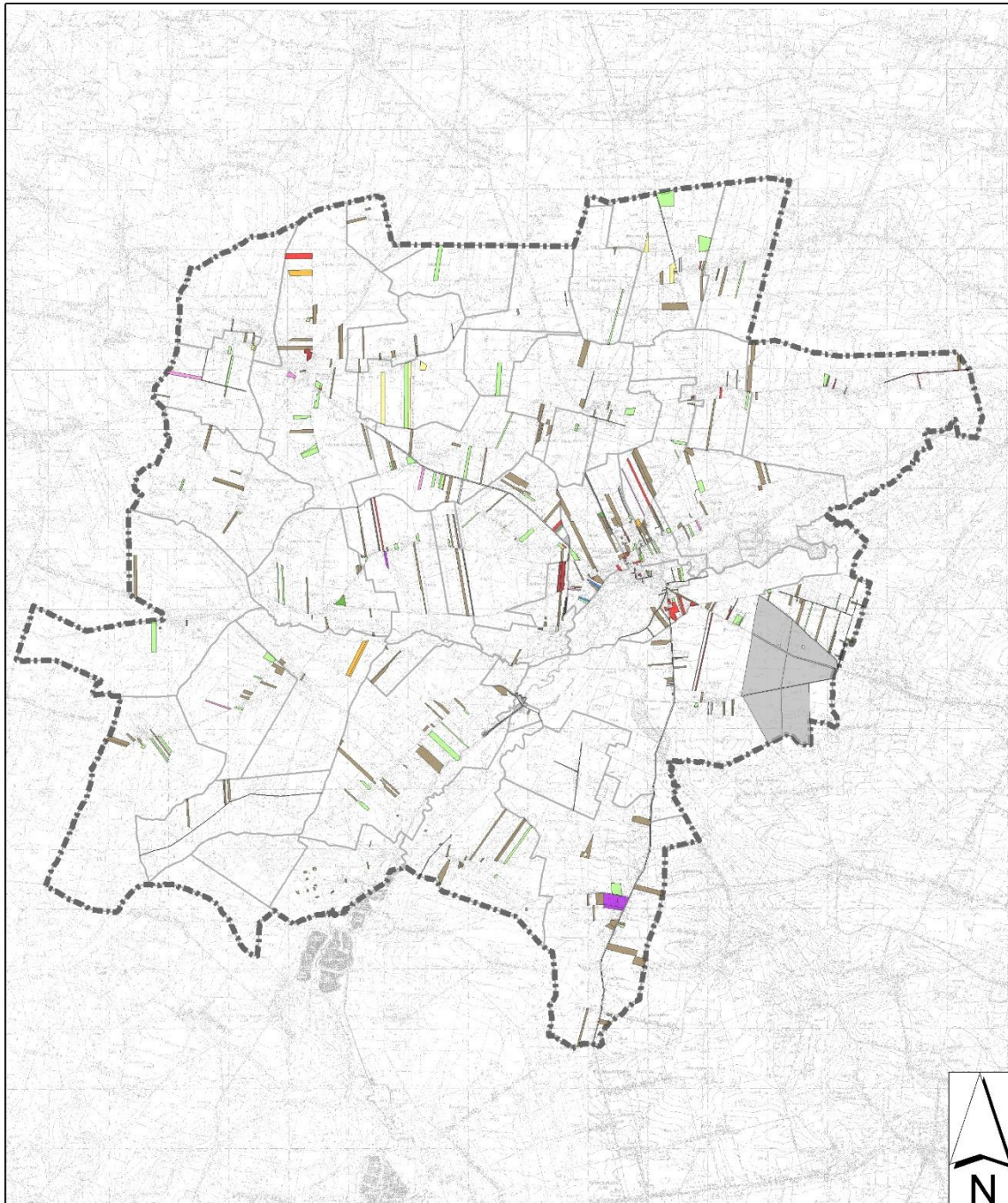
Przeznaczenie w decyzji o warunkach zabudowy	Liczba decyzji
Zabudowa mieszkaniowa	273
Budynki mieszkalno-usługowe	11
Zabudowa zagrodowa	4
Budynki obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych	7
Budynki gospodarcze	109
Budynki przemysłowe	5
Budynki sportu i rekreacji	7
Budynki usługowe	32
Budynki 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%).

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Rysunek 15 Decyzje o warunkach zabudowy wydane w gminie Przytyk w latach 2010-2015 w podziale na rodzaj inwestycji (źródło: opracowanie własne).



**Legenda**

granica administracyjna gminy Przytyk	zabudowa infrastruktury hydrotechnicznej	zabudowa obsługi produkcji rolnej
granica administracyjna sołectwa	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa sportu i rekreacji
<b>Decyzje o warunkach zabudowy</b>	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	zabudowa usługowa
zabudowa infrastruktury	zabudowa przemysłowa	zabudowa usług publicznych
zabudowa infrastruktury komunikacyjnej	zabudowa zagrodowa	prace konserwatorskie
zabudowa gospodarcza		

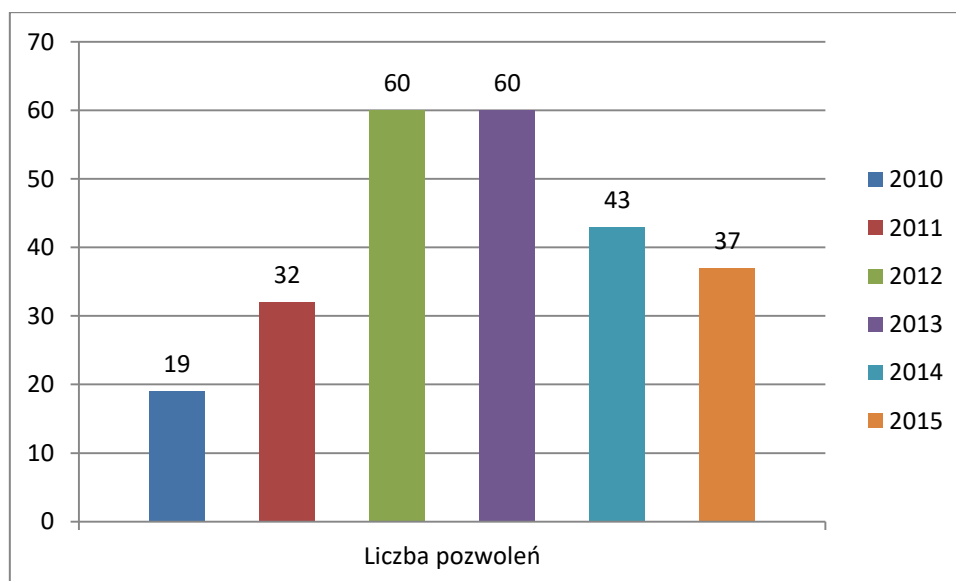
## V.7. Pozwolenia na budowę

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

Wydane pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych są rozproszone po całej gminie Przytyk, jednak w większości przypadków uzupełniają zwartą zabudowę ulicówek. Prowadzi to do korzystnego zjawiska koncentracji zabudowy wsi.

Równocześnie na przestrzeni ostatnich 5 lat wydane zostały 2 pozwolenia na rozbiórkę obiektów - w roku 2011 i 2012 w obrębach Suków oraz Przytyk.

Największy ruch inwestycyjny na obszarze gminy występuje w obrębie geodezyjnym Przytyk. Dla tego obszaru wydano ponad 8,4% (21) pozwoleń uzyskanych od 2010 r. Obręb Wrzeszczów jest drugim co do ilości wydanych decyzji pozwoleń na budowę, w którym ruch budowlany wyniósł 6,4% wszystkich wydanych decyzji. Poniżej przedstawiono zestawienie pozwoleń na budowę w poszczególnych obrębach geodezyjnych.

**Tabela 9 Zestawienie liczby pozwoleń na budowę w poszczególnych obrębach geodezyjnych, wydanych w latach 2011-2015 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy Przytyk).**

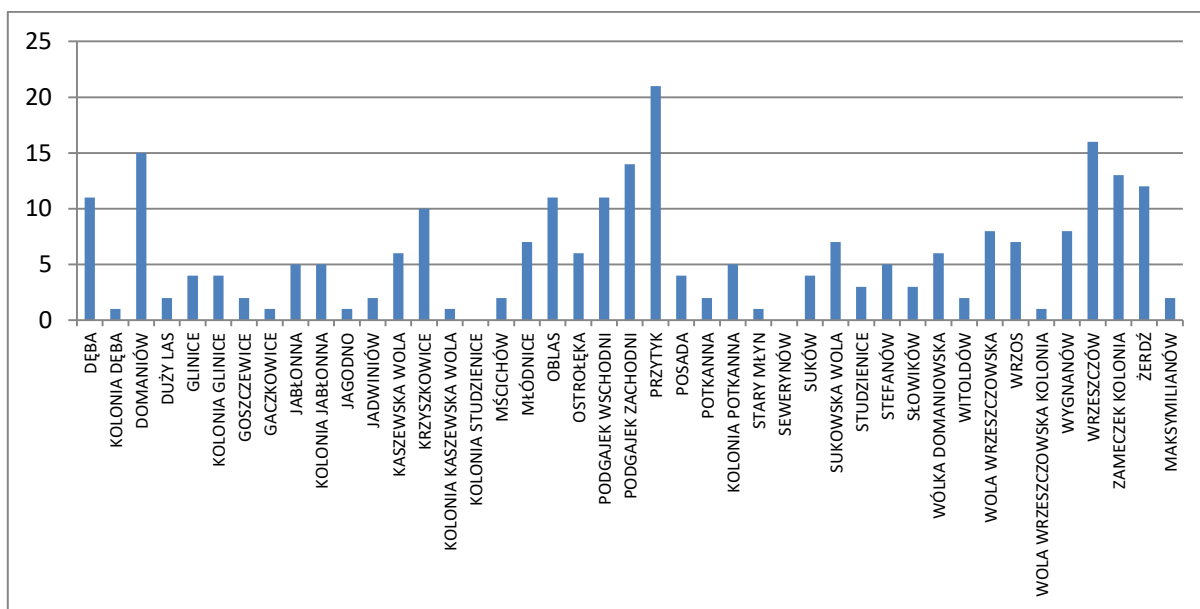
Lp.	Nazwa Obrębu	Liczba pozwoleń
1	DĘBA	11
2	KOLONIA DĘBA	1
3	DOMANIÓW	15
4	DUŻY LAS	2
5	GLINICE	4
6	KOLONIA GLINICE	4
7	GOSZCZEWICE	2
8	GACZKOWICE	1
9	JABŁONNA	5
10	KOLONIA JABŁONNA	5
11	JAGODNO	1
12	JADWINIÓW	2
13	KASZEWSKA WOLA	6
14	KRZYSZKOWICE	10
15	KOLONIA KASZEWSKA WOLA	1
16	KOLONIA STUDZIENICE	0
17	MŚCICHÓW	2
18	MŁÓDNICE	7
19	OBLAS	11
20	OSTROŁĘKA	6
21	PODGAJEK WSCHODNI	11
22	PODGAJEK ZACHODNI	14
23	PRZYTYK	21
24	POSADA	4
25	POTKANNA	2
26	KOLONIA POTKANNA	5
27	STARY MŁYŃ	1
28	SEWERYNÓW	0

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

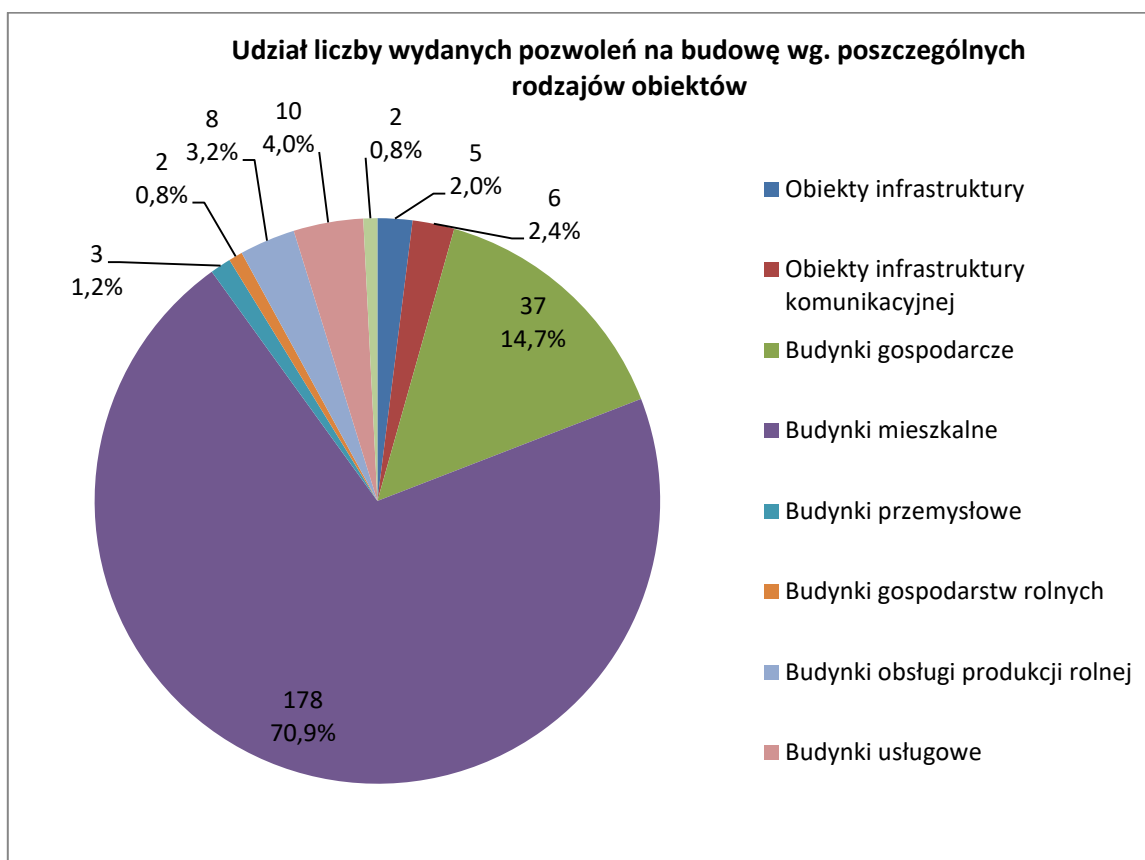
29	SUKÓW	4
30	SUKOWSKA WOLA	7
31	STUDZIENICE	3
32	STEFANÓW	5
33	SŁOWIKÓW	3
34	WÓLKA DOMANIOWSKA	6
35	WITOLDÓW	2
36	WOLA WRZESZCZOWSKA	8
37	WRZOS	7
38	WOLA WRZESZCZOWSKA KOLONIA	1
39	WYGNANÓW	8
40	WRZESZCZÓW	16
41	ZAMECZEK KOLONIA	13
42	ŻERDŹ	12
43	MAKSYMILIANÓW	2
Suma		251

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 obręby geodezyjne są to Przytyk, Wrzeszczów oraz Domaniów.

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



Wykres 14 Udział liczby wydanych pozwoleń na budowę wg poszczególnych rodzajów obiektów w latach 2010-2015  
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy Przytyk).



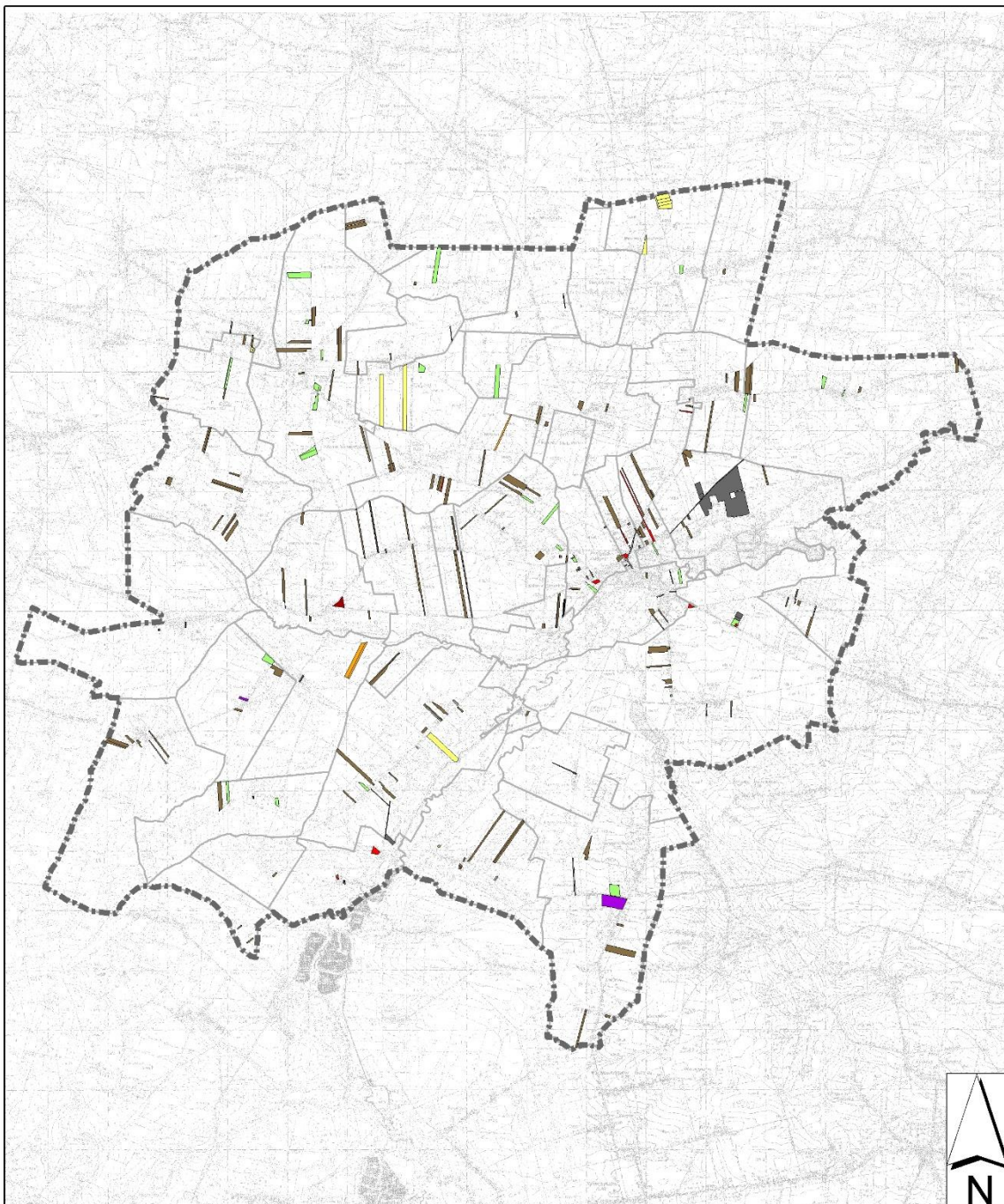
Najwięcej pozwoleń na budowę dotyczyło budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (178 pozwoleń, ok. 71%) i gospodarczych (37 pozwoleń, ok 15%). Sugeruje to zwiększony ruch osiedleńczy w gminie oraz zapotrzebowanie na inwestycje tego typu. Wydano również 10 (ok. 4%) pozwoleń na budynki usługowe, 8 (ok. 4%) na budynki obsługi produkcji rolnej i 11 (ok. 4%) na obiekty infrastruktury technicznej. Sektor usługowy i rolny rozwija się w sposób ciągły i stabilny. Na obszarze całej gminy w przeciągu 5 lat wydano 3 decyzje o pozwoleniu na budowę budynku przemysłowego, 2 pozwolenia na budynki usług publicznych oraz 2 na budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej.

Z analizy pozwoleń na budowę największy ruch budowlany występuje w obrębie geodezyjnym Przytyk, który jest centrum administracyjno-usługowym gminy i stanowi ośrodek lokalny dla gminy Przytyk jak i sąsiednich gmin. Rozwój miejscowości Przytyk, wpływa na wzrost inwestycji w obrębach geodezyjnych: Podgajek Wschodni, Podgajek Zachodni, Zameczek Kolonia, Żerdź i Oblas. Znaczący ruch budowlany zauważalny jest w obrębie geodezyjny Wrzeszczów wraz z obrębami sąsiednimi: Wrzos, Wygnaniów, Wola Wrzeszczowska oraz Dęba. Wpływ na lokalizację zabudowy w tych obrębach ma ich korzystne położenie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 740.

W obrębie geodezyjnym Domaniów, również zauważalny jest ruch budowlany. Czynnikiem wpływającym na rozwój tego obrębu geodezyjnego może być bardzo atrakcyjna lokalizacja wśród terenów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych (lasy oraz Zalew Domaniowski).

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	rozbiorka obiektu
Pozwolenia na budowę		
zabudowa infrastruktury	zabudowa przemysłowa	zabudowa usługowa
zabudowa infrastruktury komunikacyjnej	zabudowa zagrodowa	zabudowa usług publicznych

## VI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, ORAZ WYMOGÓW ICH OCHRONY

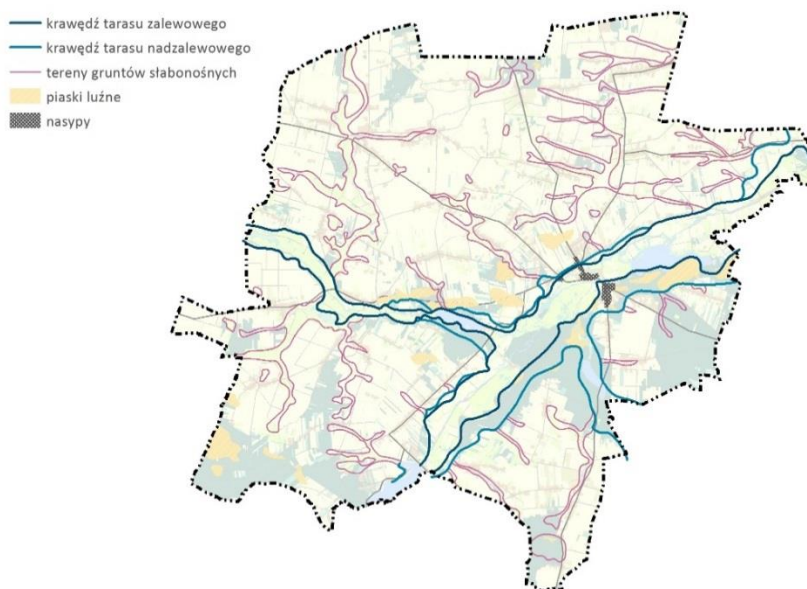
### VI.1. Charakterystyka elementów środowiska naturalnego

#### Położenie geograficzne, rzeźba terenu i geologia

Gmina Przytyk położona jest w przeważającej części na Równinie Radomskiej, która jest równiną denudacyjną o zdegradowanej pokrywie utworów czwartorzędowych, przykrywających warstwy jurajskie i kredowe, wyniesioną na ok. 135–150 m n.p.m. Przeważają spadki 2%. W północnej części równina przechodzi w wysoczyznę morenową falistą, położoną na wysokości 150–180 m n.p.m., gdzie spadki dochodzą do 5%. Najwyraźniejszym akcentem w rzeźbie jest szeroka (1-2 km) dolina Radomki z licznymi płaskodennymi dolinami bocznymi dopływów. Radomka utworzyła holoceni taras zalewowy oraz dwa tarasy nadzalewowe.

Obszar gminy położony jest w obrębie północnej części otoczki mezozoicznej Gór Świętokrzyskich. Osłonę mezozoiczną tworzą utwory jury i kredy, które przykryte są skałami czwartorzędowymi. Utwory jurajskie wykształcone w postaci piaskowców, mułowców, wapieni, iłów i margli zalegają na głębokości średnio poniżej 20 m. Utwory czwartorzędowe pokrywają teren całej gminy. W większości są to piaski i żwiry wodnolodowcowe oraz gliny zwałowe, w mniejszej ilości osadziły się ły, mułki i piaski zastoiskowe (Przytyk) oraz żwiry i głązy lodowcowe. Koniec epoki lodowcowej i okres współczesny to powstawanie wydm i pól piasków przewianych, a w dolinach – mułków i piasków rzecznych.

**Rysunek 16 Występowanie utworów geologicznych lub elementów rzeźby terenu negatywnie wpływających na możliwości posadowienia budynków (źródło: opracowanie własne na podstawie szczegółowych map geologicznych Polski, arkusze 670 9 706).**



### **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 skaleniuowo-kwarcowe*
- miejscowość: Wygnanów*
- decyzja nr / znak sprawy: ROŚ.6528.15.2016 z dnia 26.08.2016 r.*

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

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

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

### **Gleby**

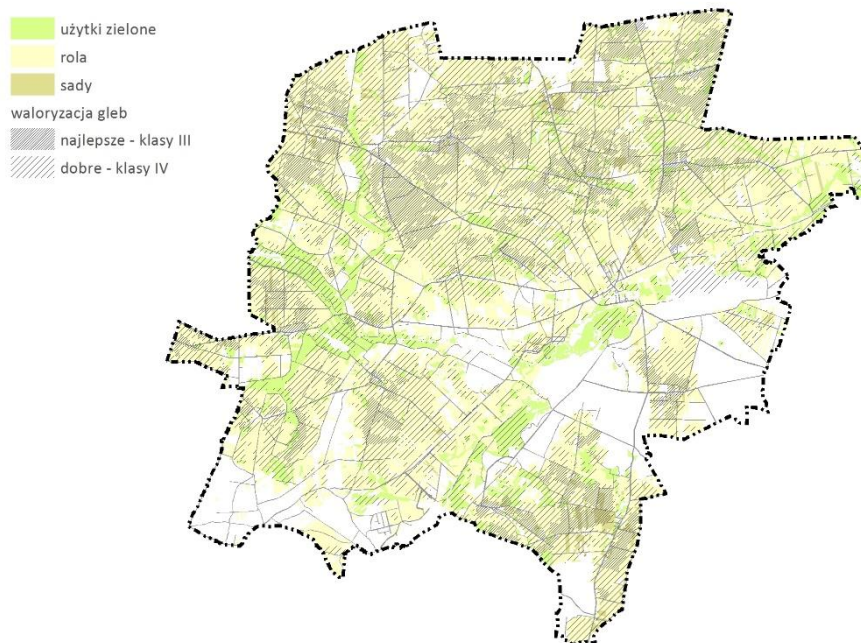
Na powierzchni wysoczyzn występują głównie zwiertzałe gliny zwałowe oraz naglinowe piaski pokrywowe, fluwiogłacjalne i eoliczne. Wykształciły się na nich gleby brunatne wyługowane, płowe i bielcowe. W dolinach rzek, na skale macierzystej jaką są piaski drobnoziarniste, namuły piaszczyste i torfy powstały 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 wyługowane, 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.

---

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

**Rysunek 17 Rozmieszczenie gleb dobrych i bardzo dobrych, w tym chronionych na terenie gminy Przytyk (źródło: opracowanie własne na podstawie danych SWDE).**



Najczęściej występującymi kompleksami glebowo-rolniczymi (łącznie 72%) są:

- żytnio-ziemniaczany bardzo dobry (4), występujący w przewadze w rejonach sołectw Oblas, Przytyk, Krzyszkowice, Suków, Wrzeszczów, Wola Wrzeszczowska, Studzienice;
- żytnio-ziemniaczany słaby (6), występujący mozaikowo w obszarze całej gminy;
- zbożowo-pastewny mocny (8), występujący w zwartych obszarach w rejonie miejscowości Potkana, Jabłonna, Młódnice, Dęba, Mścichów, Maksymilianów, Witoldów.

W skali gminy powyższe kompleksy stwarzają najdogodniejsze warunki do produkcji rolniczej z możliwością upraw prawie wszystkich gatunków roślin oraz warzyw. Gmina Przytyk i region radomski nazywane są „paprykowym zagłębieniem” – pochodzi stąd ponad 80% krajowej uprawy papryki. W rejonie miejscowości: Wrzeszczów, Jabłonna, Dęba, Glinice i Podgajek występuje bardzo dużo tuneli, w których uprawiana jest papryka i inne warzywa.

### **Wody powierzchniowe**

Cała gmina Przytyk położona jest w zlewni Radomki, która jest bezpośrednim dopływem Wisły. W granicach gminy przebiegają granice zlewni dopływów Radomki – Dobrzyca, Wiązownicy, Ślepotki (płynącej przy granicy z gminą Stara Błotnica). W gminie nie ma większych naturalnych zbiorników wodnych, występują jedynie niewielkie oczka wodne w zagłębieniach bezodpływowych i starorzecza – wszystkie zarastające, natomiast występują większe sztuczne zbiorniki – dwa zbiorniki retencyjne i dwa kompleksy stawów rybnych. Łącznie wody powierzchniowe w gminie zajmują ok. 2,2% powierzchni ogólnej gminy.

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Radomka jest rzeką typowo nizinną, przepływa przez gminę od zbiornika Domaniów, przez Przytyk i dalej okolice na południe od Sukowskiej Woli. Dzięki niewielkim zabiegom melioracyjnym rzeka zachowała znaczny stopień naturalności, meandry i wyspy – na jednej z nich położona jest centralna część miejscowości Przytyk. Jej koryto ma płaskie dno, dolina o szerokości do 1,5 km ma wykształcone tarasy – zalewowy holoceniński i plejstoceniński 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 rozwidla 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.

### Wody podziemne

Na obszarze gminy ujmowane są trzy poziomy wód podziemnych:

- czwartorzędowy poziom wodonośny związany z piaskami fluwioglacjalnymi na głębokości 5–26 m, oraz piaskami współczesnych dolin rzecznych na głębokości 0,5–1,0 m;
- kredowy poziom wodonośny, posiadający wody o charakterze szczelinowo-porowym, przykryty utworami nieprzepuszczalnymi – glinami zwałowymi i iltami trzeciorzędowymi, wykształcony w postaci piasków i piaskowców (GZWP 405);
- jurajski poziom wodonośny – wody szczelinowo-krasowe o ponadnormatywnej zawartości manganu i żelaza, występujący pod utworami przepuszczalnymi (GZWP 412).

### Główne Zbiorniki Wód Podziemnych

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) to wydzielone szczególnie cenne i zasobne struktury wodonośne, wytypowane jako wymagające ochrony obszary, spełniające określone wymagania ilościowe i jakościowe oraz stanowiące istotne w skali kraju rezerwuary dla zaopatrzenia ludności w wodę. Na terenie gminy wydzielono 3 GZWP.

**Tabela 10 Wykaz głównych zbiorników wód podziemnych w granicach gminy (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centralnej Bazy Danych Geologicznych).**

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

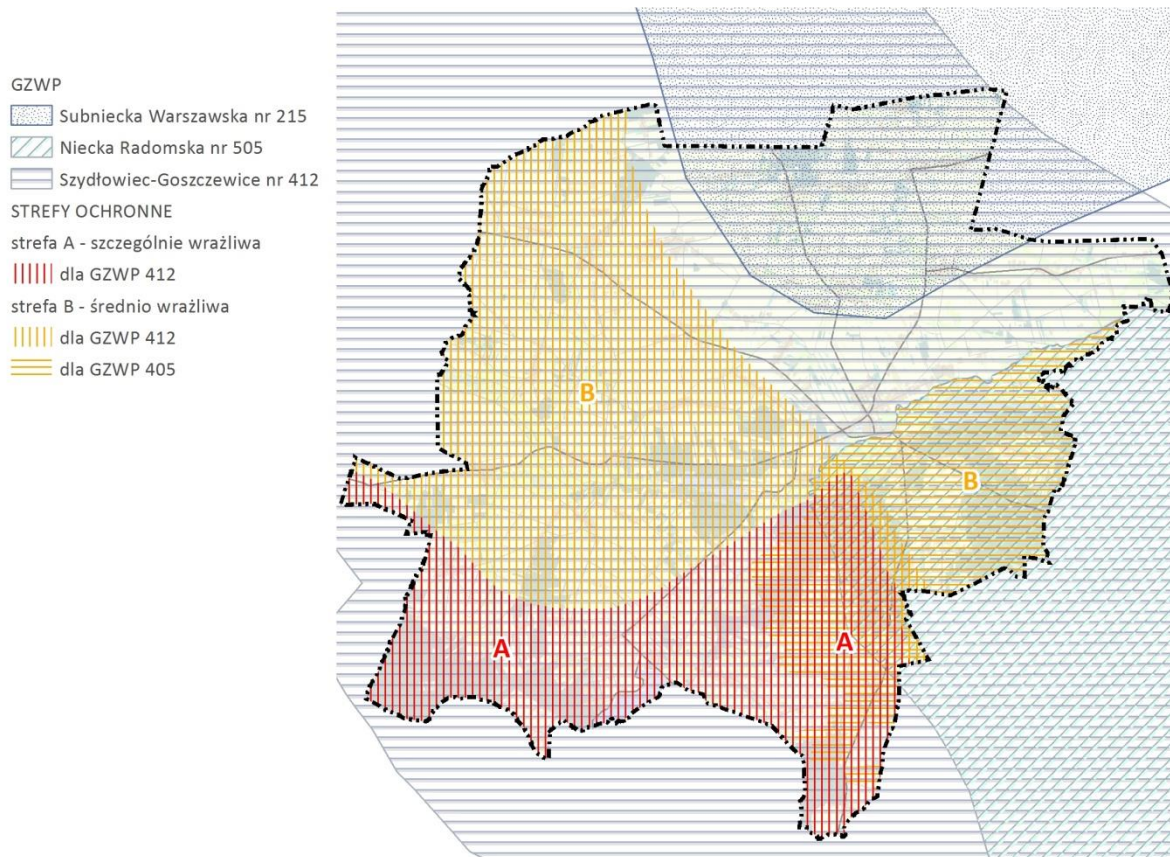
Wody Głównych Zbiorników Wód Podziemnych podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne, a ponadto objęte mogą być dodatkową ochroną obszarową poprzez ustanowienie obszarów ochronnych. Dla dwóch z wymienionych zbiorników opracowano dokumentację, w której wskazano projektowane obszary ochronne.

Cała gmina położona jest w zasięgu GZWP Szydłowiec-Goszczewice. W dokumentacji z 1995 r., ze względu na zróżnicowanie zagrożenia wpływami zewnętrznymi, wyznaczono obszary ochrony szczególnej A i B oraz ochrony zwykłej C. Strefa A obejmuje południową część gminy. Jest to teren najbardziej wrażliwy, czas przesiąkania zanieczyszczeń z powierzchni terenu wynosi zaledwie 5 lat. Obszar B jest to teren przykryty utworami słabo przepuszczalnymi, ma średnią odporność, a C – dużą odporność.

Wschodnia część gminy położona jest w zasięgu GZWP Niecka Radomska, dla którego sporządzono w 2011 r. dokumentację hydrologiczną. Wyznaczono strefy, spośród których na terenie gminy występuje jedynie strefa B – tereny podatne na zanieczyszczenia w stopniu średnim.

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 Domaniowska 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

- ilość dni z przymrozkami w roku: 115–117
- czas zalegania pokrywy śnieżnej: 60 dni
- okres wegetacyjny: 210 dni
- średnia roczna wilgotność względna: 78%
- średnia roczna ilość dni z mgłą: 52,7
- średnie roczne zachmurzenie nieba: 6,4
- średnie roczne opady atmosferyczne: 580 mm

W granicach gminy lokalne warunki klimatyczne są zależne od ukształtowania terenu, a także jego pokrycia. Ze względu na rzeźbę możemy wyróżnić klimat dolin i obszarów płaskich, wysoczyznowych. Pod względem zagospodarowania terenu największy wpływ mają duże kompleksy leśne i tereny zabudowane.

W ostatnich kilkunastu latach zwraca się uwagę na wzrost intensywności ekstremalnych zjawisk klimatycznych (gwałtowne i intensywne opady, silne wiatry, gradobicia, tornada, susze, silne mrozy) oraz rozmiarów zniszczeń, jakie one wyrządzają, jest to jednak trend globalny związany z ocieplaniem klimatu. Przewiduje się zwiększenie liczby dni upalnych oraz częstsze i dłuższe susze, spowodowane dużym parowaniem.

### **Szata roślinna**

Lesistość gminy Przytyk wynosi ok. 18%. Największe kompleksy leśne występują w rejonie Oblasu, Zameczka, Żmijkowa, Jagodna, Wólki Domaniowskiej i Ostrołęki. W północnej części gminy lasów praktycznie nie ma, ze względu na lepsze warunki rozwoju rolnictwa. Lasy Państwowe obejmują kompleksy w Oblasie, Zameczku i Żmijkowie.

Występują tu niemal wszystkie typy siedlisk leśnych – od suchych i ubogich borów suchych, po podmokłe i żyzne olsy. Najczęściej występującym siedliskiem jest bór świeży porastający tarasy nadzalewowe Radomki, natomiast na wysoczyźnie najczęściej występuje bór mieszany świeży i las świeży. Olsy i łęgi występują sporadycznie w dolinach. Wiek drzewostanów leśnych jest zróżnicowany. Bardzo duży udział mają drzewostany młode w wieku do 50 lat, co dotyczy głównie lasów niepaństwowych.

Lasy państwowe na terenie gminy odznaczają się dużymi walorami biocenotycznymi – chronią środowisko wodne oraz stanowią atrakcyjne zaplecze rekreacyjne dla okolic Radomia. Jedną trzecią lasów państwowych to lasy ochronne – przeważają lasy wodochronne i wokół miast, występują również cenne fragmenty rodzimej przyrody i ostoje zwierząt.

Jako tereny cennego drzewostanu należy ponadto wymienić 4 parki położone w Krzyszkowicach, Oblasie, Wrzeszczowie i Sukowie-Zameczku.

Spośród siedlisk nieleśnych na terenie gminy występują zbiorowiska roślinne o charakterze naturalnym, związane z doliną Radomki, oraz o charakterze seminaturalnym – związane z przestrzenią rolniczą. Zbiorowiska o charakterze naturalnym dotyczą przede wszystkim środowisk wodnych – jest to roślinność drobnych zbiorników – oczek i starorzeczy, szuwały, roślinność tarasów zalewowych. Zbiorowiska o charakterze seminaturalnym dotyczą przede wszystkim łąk kośnych.

### **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.

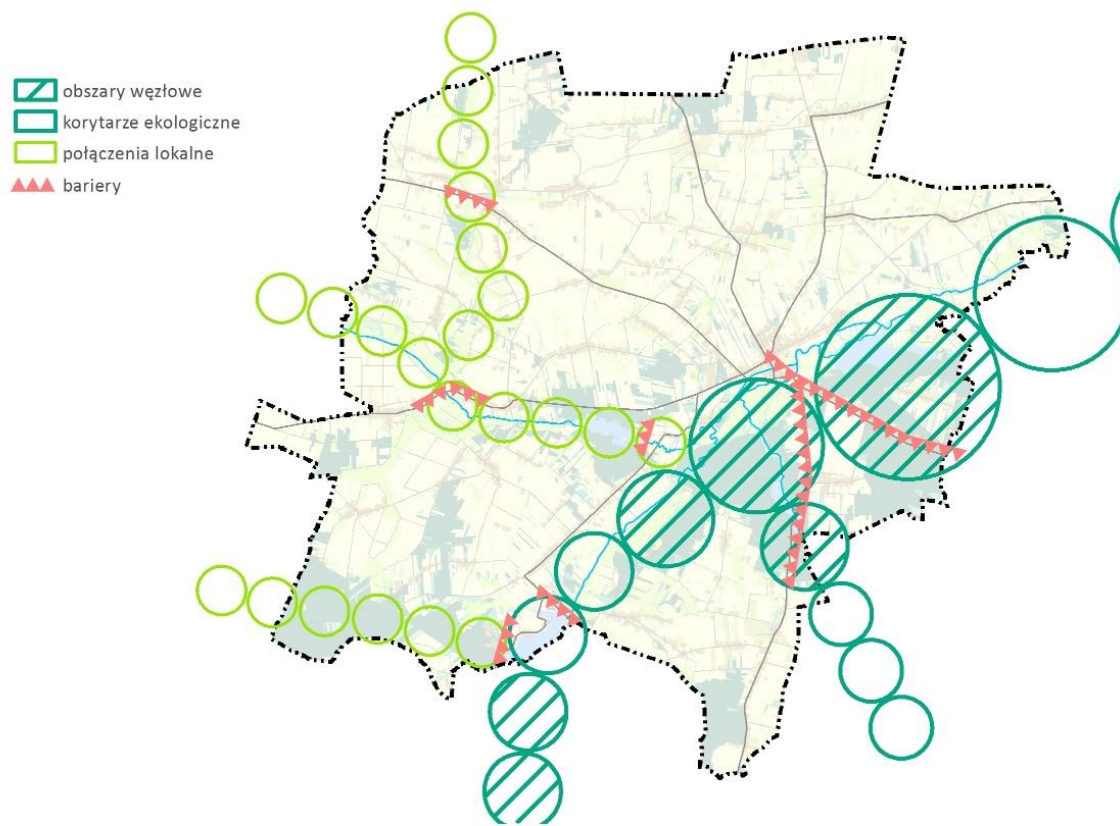
### **Powiązania ekologiczne**

Obszar objęty opracowaniem położony jest poza korytarzami ekologicznymi wyznaczonymi w ramach ogólnopolskich i europejskich koncepcji (ECONET-PL, Natura2000, PAN). Dolina Radomki i Dobrzycy 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.

Rysunek 19 System połączeń ekologicznych w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne na podstawie Opracowania ekofizjograficznego dla obszaru ROF).



### Formy ochrony przyrody na terenie gminy

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

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 ).

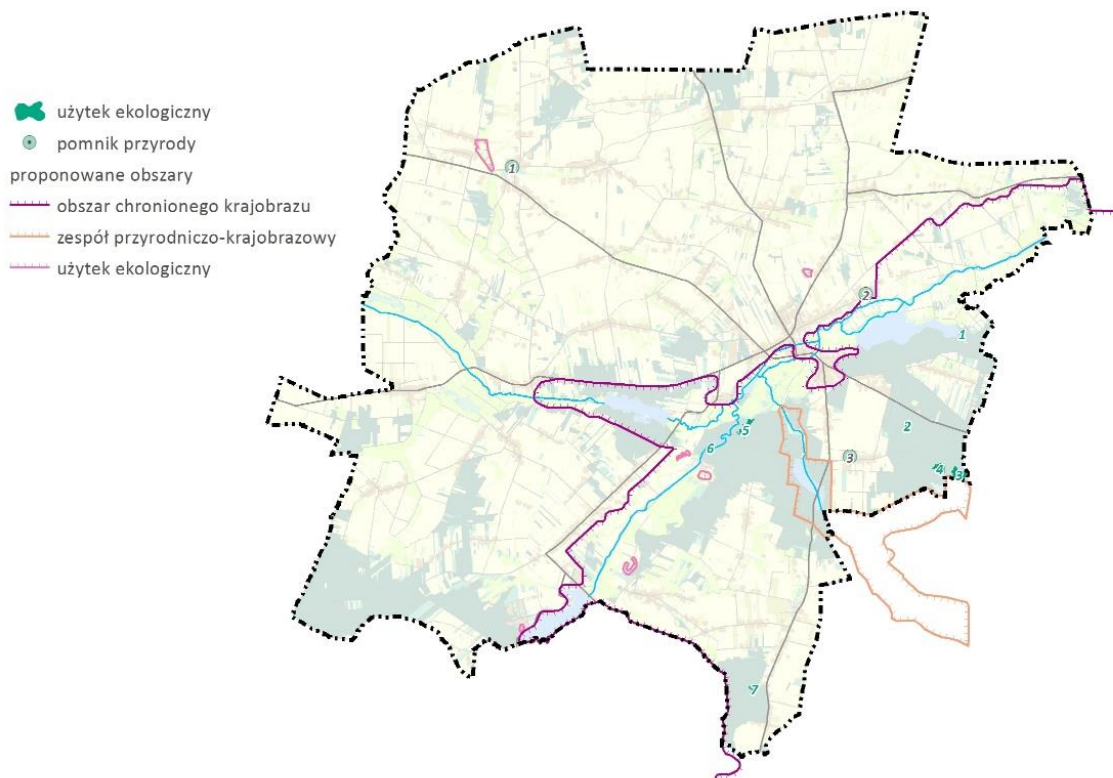


Tabela 11 Wykaz użytków ekologicznych na terenie gminy Przystyk (źródło: opracowanie własne na podstawie danych RDOŚ Warszawa, stan na grudzień 2015).

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Tabela 12 Wykaz pomników przyrody na terenie gminy Przytyk (źródło: opracowanie własne na podstawie danych RDOŚ Warszawa, stan na grudzień 2015).

lp.	rodzaj	opis	miejsowość	bliższa lokalizacja	akt prawny obowiązujący
1	drzewo	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> obwód: 325 cm wysokość: 21	Wrzeszczów	park	Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu radomskiego (DUWM.2008.194.7024)
2	drzewo	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> obwód: 380 cm wysokość: 25	Suków-Zameczek	park	
3	drzewo	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> obwód: 270 cm wysokość: 21	Oblas	park	

### Projektowane formy ochrony przyrody

W nawiązaniu do dokumentów planistycznych wskazuje się następujące projektowane formy ochrony:

- Radomski Obszar Chronionego Krajobrazu – obejmuje wschodnią i południowo-wschodnią część gminy (w granicach Radomskiej Sieci Terenów Otwartych „Green Belt”). Celem jego powołania jest ochrona siedlisk dolinnych, leśnych, łąkowych i rolniczych cechujących się wysoką bioróżnorodnością;
- Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Dobrzycy” – obejmuje dolinę rzeki Dobrzycy i kompleks stawów rybnych z przyległymi łąkami, olsami, łęgami oraz fragmentami borów mieszanych świeżych;
- 18 pomniki przyrody – 45 drzew i 1 głąz narzutowy;
- 6 użytków ekologicznych:
  - „Wola Wrzeszczowska” – mozaika siedlisk związanych z obszarami podmokłymi, miejsce występowania cennych gatunków ptaków i płazów,
  - „Starorzecze Młódnice” – fragment starorzecza Radomki z otaczającym kompleksem leśnym,
  - „Staw Zameczek” – śródpolne oczko wodne z otaczającą roślinnością, miejsce występowania cennych gatunków ptaków i płazów,
  - „Starorzecze Stary Młyn” – starorzecze rzeki Radomki, wraz z roślinnością szuwarowo-torfowiskową,
  - „Starorzecze Domaniów” – starorzecze w dolinie rzeki Radomki ze zbiorowiskami łąk wilgotnych i roślinnością szuwarową, istotne miejsce występowania płazów,
  - „Staw Wólka Domaniowska” – obejmuje zbiornik śródleśny, miejsce występowania cennych gatunków roślin i płazów.

### 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 rejonu Domaniowa, Starego Młyna, Gaczkowic i Krzyszkowic.
- Ogólne warunki klimatyczne gminy są korzystne, zarówno dla rolnictwa jak i mieszkalnictwa. Zdecydowanie negatywnymi warunkami charakteryzuje się dolina Radomki – podatna na przymrozki i mgły.
- Najcenniejszymi obszarami w gminie pod względem występowania zróżnicowanej i cennej roślinności są lasy w rejonie Oblasu i dolina Radomki.
- Najcenniejszymi obszarami w gminie pod względem występowania i zróżnicowania fauny są dolina Radomki i 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 ciek 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

## **VI.2. Stan środowiska**

Z punktu widzenia zdrowia ludzi najistotniejsze znaczenie mają zanieczyszczenia wody pitnej, w mniejszym stopniu zanieczyszczenia powietrza. Dla funkcjonowania ekosystemów podstawowe znaczenie mają zanieczyszczenie powietrza lub wód powierzchniowych, wpływające na procesy życiowe roślin i zwierząt, oraz zmieniające stan środowiska, takie jak eutrofizacja, powodująca niekorzystne zmiany w ekosystemie wód, zakwaszenie oraz uciążliwości powodowane hałasem.

### **Powietrze atmosferyczne**

Ochrona powietrza polega na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości, w szczególności poprzez utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszenie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane. W gminie Przytyk nie prowadzono oddzielnych badań powietrza, ogólnie została zaliczona do strefy mazowieckiej, w której notuje przekroczenia stężeń pyłu zawieszonego 2,5 i benzo(a)pirenu.

### **Wody powierzchniowe**

W granicach gminy monitoringiem została objęta jedna rzeka – Radomka. Pomimo korzystnych ogólnie wyników (dobry stan elementów biologicznych, hydromorfologicznych, fizykochemicznych i dobry stan ekologiczny) jej stan uznany został zły, ze względu na średnioroczne przekroczenia zawartości substancji chemicznych.

### **Jakość wód podziemnych**

Gmina Przytyk położona jest w zasięgu 3 JCWPd – jednolitych części wód podziemnych. Dla wszystkich wód podziemnych stwierdzono dobry stan chemiczny, stan ilościowy dla dwóch oceniono jako zły w subczęści, zagrożenia te pochodzą spoza terenu gminy – odwadnianie kopalń i znaczny pobór wód dla zaopatrzenia ludności w Radomiu.

## **VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WZPÓŁCZESNEJ**

Długoletnia i bogata historia Gminy Przytyk ma swoje odzwierciedlenie w obecnie zachowanych obiektach zabytkowych, a także w unikalnym układzie urbanistycznym położonym w obrębie miejscowości gminnej.

### **VII.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków**

Wśród układów i obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie gminy 11 objętych jest ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków (zgodnie z wykazem w tabeli nr 13. Do najcenniejszych elementów dziedzictwa kulturowego należy zaliczyć m.in:

- Zespół dworski w Zameczku

Budynek z XIX w., murowany, wzniesiony w stylu klasycyzującym, według projektu znanego architekta Franciszka Marii Lanciego. Jego fundatorem był Konstanty Działowski, ówczesny właściciel

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 Podlódzkiej oraz znajdował się wybudowany przez Podlódzkich 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).**



- Zespół dworski we Wrzeszczowie

Dwór wzniesiony prawdopodobnie w 1714 r. z inicjatywy Stanisława Morsztyna – wojewody sandomierskiego. Majątek wielokrotnie zmieniał właścicieli i był wielokrotnie przebudowywany. Największym przeobrażeniem uległ w 1914 r., po odbudowie dworu po pożarze dachu. W XIX w. przy zespole dworskim powstało założenie parkowe, przekształcone znacząco w latach 1936-39. Działania powojenne, w tym podział parku oraz wybudowanie nowych budynków (szkoły, sklepu) znacznie zdegradowały układ założenia dworsko-parkowego. Obecny drzewostan parku jest zróżnicowany i różnowiekowy. Występują tu nawet 200-letnie jesiony i lipy, z których część tworzy wzdłuż ogrodzenia szkolnego okazały szpaler. Dwór znajduje się obecnie w rękach prywatnych i jest w złym stanie technicznym.

**Rysunek 23 Zespół dworski we Wrzeszczowie (źródło: karta zabytku Gminnej Ewidencji Zabytków).**



- Kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego w Przytyku

Kościół wybudowany w latach 1932-1936, według projektu arch. Stefana Szyllera, staraniem ks. Jana Lipskiego i ks. Władysława Dziubka. Budynek w stylu neobarokowym, wzniesiony z cegły, trójnawowy i halowy. Świątynia powstała w miejscu drewnianego kościoła z XVI w., w którym prawdopodobnie ślub brali w 1575 r. poeta Jan Kochanowski herbu Krowin i pochodząca z tej parafii Dorota z Podlodowskich. W prezbiterium obecnego kościoła pw. Podwyższenia Krzyża Świętego znajduje się obraz namalowany przez malarza Jana Henryka Rozen - „Znalezienie Krzyża Świętego”, który umieszczony jest zamiast nadścienia głównego ołtarza.

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



- Kościół pw. św. Wawrzyńca we Wrzoscie

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 znaczącym zniszczeniom. Wojska austriackie wysadziły wieżę kościoła, która dodatkowo podczas upadku zniszczyła front kościoła, organy, częściowo dach i sklepienie (na pamiątkę tamtych wydarzeń w ściany kościoła wmurowane zostały łuski po pociskach używanych przez austriackie wojska). W latach 1917-1923, staraniem ks. Piotra Dembowskiego, kościół ponownie został odrestaurowany, a 23 czerwca 1923 roku konsekrowany przez ks. bp Pawła Kubickiego. Na uwagę zasługuje również cenny zabytkowy wystrój kościoła.

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



ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- Kościół św. Marii Magdaleny we Wrzeszczowie

Kościół powstał około roku 1716 r., w miejscu drewnianego kościoła parafialnego z XV w., który spłonął. Budowla barokowa, orientowana, powstała dzięki nakładom Stanisława Morsztyna, wojewody sandomierskiego.

**Rysunek 26 Kościół św. Marii Magdaleny we Wrzeszczowie (źródło: karta zabytku Gminnej Ewidencji Zabytków).**



- Cmentarz żydowski w Przytyku/Oblasie

Cmentarz powstały prawdopodobnie około drugiej połowy XVII wieku, jednak dokładna data powstania nekropolii nie jest znana. Przez wiele lat było to miejsce pochówku ludności żydowskiej z Przytyka, a także dla zmarłych wyznania mojżeszowego z innych miejscowości, w tym także Radomia. Zachowało się na nim około 30 nagrobków (macew), w tym niektóre z bogatymi zdobieniami. Niestety przytycki kirkut ulega postępującej degradacji oraz nie jest odpowiednio zabezpieczony i chroniony.

**Rysunek 27 Cmentarz żydowski w Przytyku/Oblasie (źródło: karta zabytku Gminnej Ewidencji Zabytków).**



Ogółem obiekty wpisane do rejestru zabytków na obszarze Gminy Przytyk prezentuje tabela nr 13.

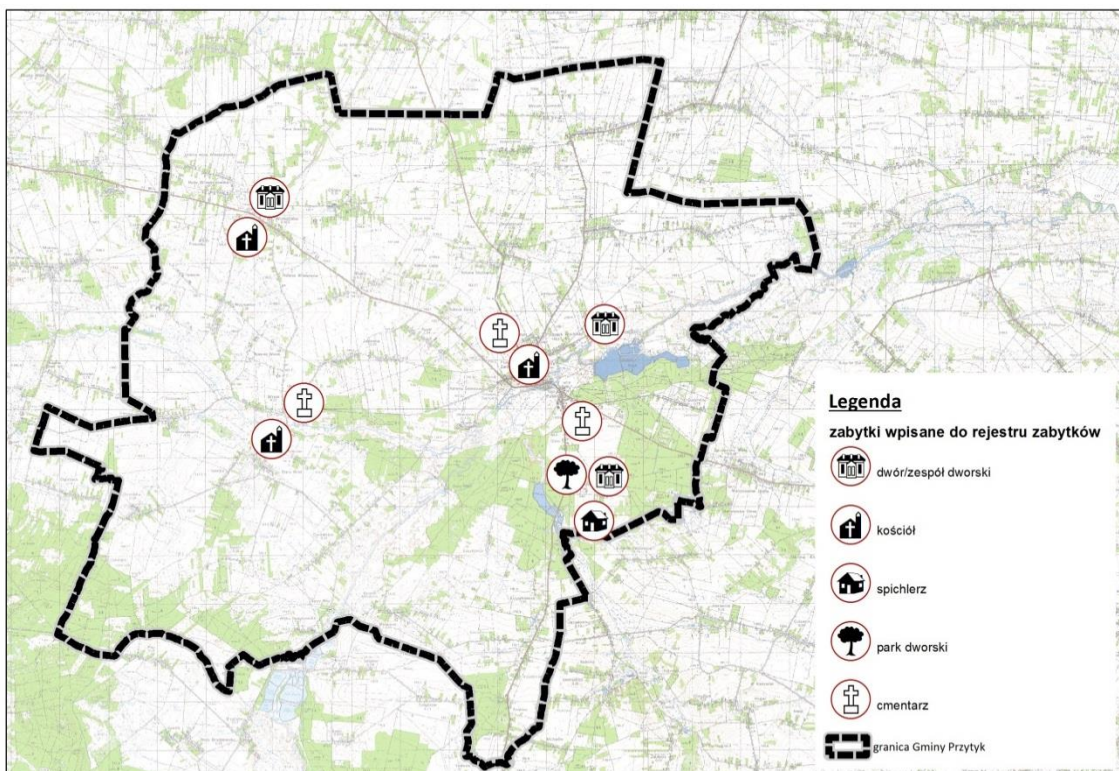
ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

Rysunek 28 Rozmieszczenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne)



## VII.2. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Na obszarze gminy, zlokalizowane są również obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Ich wykaz prezentuje tabela nr 14.

Tabela 14 Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Lp.	Miejscowość	Obiekt, czas powstania	Adres
1	Glinice	Kaplica, 1863 r.	
2	Goszczewice	Kapliczka murowana , 1918 r.	Obok domu nr 39
3	Jabłonna	Dom drewniany, 1900r.,	Jabłonna 36
4	Oblas	Dwór murowany, XIX-XX w., Park dworski	Wpisany do rejestru zabytków nr rej. 135/A/82 Wpisany do rejestru zabytków nr rej. A-1258 973/DR/14 z 21.08.2014 r.
5	Oblas, Przytyk	Cmentarz żydowski (Kirkut)	Przy drodze Przytyk- Radom Wpisany do rejestru zabytków nr rej.404/A z 03.04.1989 r.
6	Oblas	Spichlerz	Wpisany do rejestru zabytków nr rej. 135/A/82
7	Przytyk	Układ urbanistyczny obejmujący Rynek, ul. Zachęta, Warszawską, ul. Kościelną wraz działkami przylegającymi do tych ulic oraz teren przykościelny XIII-XX w.	
8	Przytyk	Plebania murowana, lata 30-te XX w.	ul. Zachęta 41
10	Przytyk	Kościół parafialny, 1930-36,	Wpisany do rejestru zabytków nr rej.

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.

### VII.3. Miejsca pamięci narodowej

W gminie Przytyk znajdują się także miejsca pamięci narodowej, wskazane również w Gminnym Programie Opieki nad zabytkami. Obejmują one:

- tablicę pamiątkową w Młódnicach – obiekt powstał w 1994 r., w 50-tą rocznicę zamordowania żołnierzy AK przez wojska niemieckie w czasie II wojny światowej,
- płytę pamiątkową w Oblasie – w miejscu egzekucji 12 Polaków,
- pomnik w Stefanowie – obiekt powstał w 1964 r., w 20-tą rocznicę zamordowania żołnierzy polskich przez hitlerowskiego okupanta w latach 1940-44,
- cmentarz parafialny we Wrzosie, na którym znajdują się dwie mogiły zbiorowe poległych w Powstaniu Styczniowym 1863 r. (cmentarz wpisany do rejestru zabytków)
- mogiły żołnierzy września, partyzantów i pomordowanych w latach 1939-1945.

Ponadto w miejscowości Przytyk na szczególną uwagę i opiekę konserwatorską zasługuje studnia „Pępek Europy”, znajdująca się na przecięciu dawnych ważnych szlaków handlowych (zlokalizowana na rynku w Przytyku). Rangę tego obiektu oraz atrakcyjność historyczną podkreśla m.in. Strategia Rozwoju Produktu Turystycznego Obszaru Lokalnej Grupy Działania „Razem dla Radomki” na lata 2010-2015. Obecnie obiekt ten nie jest wpisany do rejestru zabytków ani gminnej ewidencji zabytków.

### VII.4. Archeologia

W granicach Gminy Przytyk w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski zewidencjonowano łącznie 133 stanowiska archeologiczne. Nie występują tu stanowiska wpisane do rejestru zabytków, natomiast zlokalizowane są obiekty archeologiczne o tzw. własnej formie krajobrazowej. Należą do nich:

- Goszczewice stan. 1, nr obszaru AZP 73-64 (grodzisko stożkowate, dwór na kopcu)
- Potkana stan. 1, nr obszaru AZP 73-64 (grodzisko stożkowate, dwór na kopcu)
- Zameczek stan. 1, nr obszaru AZP 72-65 (dwór na kopcu)

Stanowiska archeologiczne na terenie gminy mają zróżnicowany charakter i datowanie. Występują tu obiekty sięgające swą chronologią od epoki neolitu po okres nowożytny. Zdecydowanie dominują jednak stanowiska średniowieczne i nowożytne. Znaczna część stanowisk archeologicznych usytuowana jest w dolinie rzeki Radomki.

Wykaz stanowisk archeologicznych na obszarze Gminy Przytyk prezentuje tabela nr 15.

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

	Jatki			
30.	Glinice	1	AZP 72-65/16	śląd osadnictwa osada wiejska
31.	Goszczewice	1	AZP 73-64/5	grodzisko stożkowate dwór na kopcu
32.	Goszczewice	2	AZP 73-64/2	śląd osadnictwa osada wiejska
33.	Goszczewice	3	AZP 73-64/1	osada
34.	Goszczewice	4	AZP 73-64/3	śląd osadnictwa osada wiejska
35.	Goszczewice	5	AZP 73-64/4	osada przydworska
36.	Goszczewice	6	AZP 73-64/6	obozowisko? śląd osadnictwa .
37.	Goszczewice	7	AZP 73-64/7	śląd osadnictwa śląd osadnictwa
38.	Goszczewice	8	AZP 73-64/8	śląd osadnictwa
39.	Goszczewice	9	AZP 73-64/9	śląd osadnictwa osada jednodworcza
40.	Goszczewice	10	AZP 73-64/10	osada wiejska
41.	Goszczewice	11	AZP 73-64/27	osada wiejska
42.	Jabłonna	1	AZP 73-65/61	osada osada jednodworcza
43.	Kaszowska Wola	1	AZP 72-65/9	osada wiejska
44.	Kaszowska Wola	2	AZP 72-65/10	śląd osadnictwa osada wiejska
45.	Kobrówka	1	AZP 72-66/5	śląd osadnictwa osada
46.	Kobrówka	2	AZP 72-66/6	osada
47.	Kobrówka	3	AZP 72-66/7	osada osada jednodworcza
48.	Kolonia Potkanna	1	AZP 73-64/28	osada wiejska
49.	Kresy	1	AZP 73-64/25	śląd osadnictwa
50.	Kresy	2	AZP 73-64/26	śląd osadnictwa
51.	Młódnice	4	AZP 73-65/49	obozowisko
52.	Młódnice	5	AZP 73-65/48	śląd osadnictwa osada
53.	Młódnice	8	AZP 73-65/45	obozowisko
54.	Młódnice- G.Czubatka	6	AZP 73-65/47	śląd osadnictwa osada
55.	Młódnice- G.Czubatka	7	AZP 66-69/46	osada
56.	Młódniczki	1	AZP 73-65/43	obozowisko
57.	Młódniczki	2	AZP 73-65/44	obozowisko
58.	Ostrołęka	1	AZP 73-64/33	śląd osadnictwa
59.	Ostrołęka	2	AZP 73-64/34	osada jednodworcza
60.	Podgajek Wschodni	1	AZP 72-65/13	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	śląd osadnictwa
				osada
				osada wiejska
64.	Potkana	1	AZP 73-64/31	„Fortalicjum”
65.	Potkana	2	AZP 73-64/30	osada
				osada wiejska
66.	Potkana	3	AZP 73-65/23	obozowisko
				osada
67.	Potkana	4	AZP 73-65/24	śląd osadnictwa
				śląd osadnictwa
68.	Potkana	5	AZP 73-64/29	obozowisko
				osada wiejska
69.	Potkana-Feliksów	1	AZP 73-65/25	osada jednodworcza
70.	Przytyk	1	AZP 73-65/12	osada wiejska
71.	Przytyk-Piaski	1	AZP 73-65/1	śląd osadnictwa
				osada wiejska
72.	Przytyk-Piaski	2	AZP 73-65/2	osada wiejska
73.	Przytyk-Piaski	3	AZP 73-65/8	śląd osadnictwa
				osada
				osada wiejska
74.	Przytyk-Piaski	4	AZP 73-65/9	śląd osadnictwa
				osada wiejska
75.	Przytyk-Piaski	5	AZP 73-65/10	śląd osadnictwa
				osada jednodworcza
76.	Przytyk-Piaski	6	AZP 73-65/11	obozowisko
77.	Przytyk-Podgajek Zachodni	1	AZP 73-65/13	osada wiejska
78.	Przytyk-Podgajek Zachodni	2	AZP 73-65/14	Obozowisko
				osada wiejska
79.	Słowików	1	AZP 73-65/15	osada wiejska
80.	Słowików	2	AZP 73-65/16	śląd osadnictwa
				osada
81.	Słowików	3	AZP 73-65/17	śląd osadnictwa
82.	Słowików	4	AZP 73-65/18	śląd osadnictwa
83.	Słowików	5	AZP 73-65/19	śląd osadnictwa
	Stary Młyn	1	AZP 73-65/51	cmentarzysko popielnicowe
84.	Stary Młyn	3	AZP 73-65/50	śląd 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

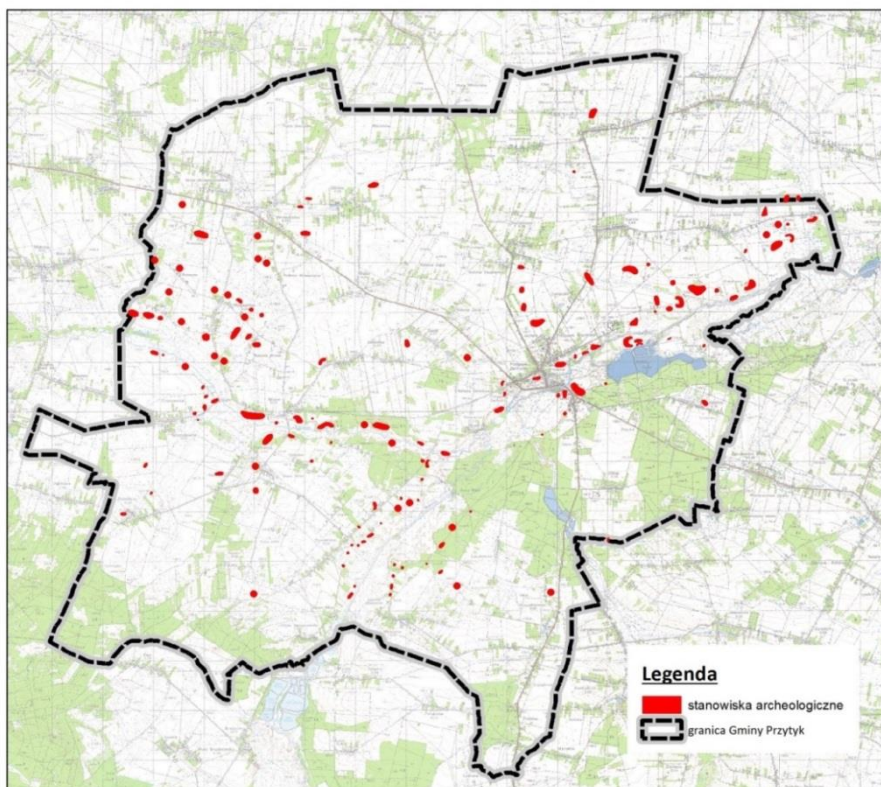
ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZITYK

89.	Sukowska Wola	1	AZP 72-66/19	osada
90.	Suków	1	AZP 72-65/6	osada osada wiejska
91.	Suków	2	AZP 72-65/7	osada wiejska
92.	Suków- Wola Sukowska	3	AZP 72-65/8	ślad osadnictwa ślad osadnictwa
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
89.	Sukowska Wola	1	AZP 72-66/19	osada
90.	Suków	1	AZP 72-65/6	osada osada wiejska
91.	Suków	2	AZP 72-65/7	osada wiejska
92.	Suków- Wola Sukowska	3	AZP 72-65/8	ślad osadnictwa ślad osadnictwa
93.	Wola Wrzeszczowska	1	AZP 72-64/24	ślad osadnictwa ślad osadnictwa osada jednodworcza
94.	Wrzeszczów	1	AZP 72-65/17	osada wiejska
95.	Wrzeszczów	2	AZP 72-65/18	osada wiejska
96.	Wrzeszczów	3	AZP 72-65/19	osada
97.	Wrzeszczów	4	AZP 72-64/10	ślad osadnictwa
98.	Wrzeszczów	5	AZP 72-64/14	ślad osadnictwa osada jednodworcza
99.	Wrzeszczów	6	AZP 72-64/15	osada jednodworcza
100.	Wrzeszczów	7	AZP 72-64/18	ślad osadnictwa ślad osadnictwa ślad osadnictwa ślad osadnictwa
101.	Wrzos	1	AZP 73-65/20	ślad osadnictwa osada wiejska
102.	Wrzos	2	AZP 73-65/21	obozowisko
103.	Wrzos	3	AZP 73-65/22	osada ślad osadnictwa
104.	Wrzos	4	AZP 73-64/23	osada wiejska
105.	Wrzos	5	AZP 73-64/24	osada wiejska
106.	Wrzos	6	AZP 72-64/3	ślad osadnictwa
107.	Wygnanów	1	AZP 72-64/4	ślad osadnictwa ślad osadnictwa ślad osadnictwa
108.	Wygnanów	2	AZP 72-64/5	osada osada
109.	Wygnanów	3	AZP 72-64/6	ślad osadnictwa ślad osadnictwa ślad osadnictwa ślad osadnictwa
110.	Wygnanów	4	AZP 72-64/7	ślad osadnictwa osada ślad osadnictwa
111.	Wygnanów	5	AZP 72-64/8	ślad osadnictwa

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

				śląd osadnictwa
112.	Wygnanów	6	AZP 72-64/9	osada
113.	Wygnanów	7	AZP 72-64/11	osada
114.	Wygnanów	8	72-64/12	osada
				śląd osadnictwa
115.	Wygnanów	9	72-64/13	śląd osadnictwa
				osada
				śląd osadnictwa
116.	Wygnanów	10	72-64/16	osada
117.	Wygnanów	11	72-64/17	śląd osadnictwa
				śląd osadnictwa
				osada
				śląd osadnictwa
118.	Wygnanów	12	72-64/19	śląd osadnictwa
				śląd osadnictwa
				śląd osadnictwa
119.	Wygnanów	13	72-64/20	osada
				osada
120.	Wygnanów	14	72-64/21	śląd osadnictwa
				osada
				śląd osadnictwa
				śląd osadnictwa
121.	Wygnanów	15	72-64/22	śląd osadnictwa
				śląd osadnictwa
				śląd osadnictwa
122.	Wygnanów	16	72-64/23	śląd 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	śląd osadnictwa
				osada
131.	Zameczek	9	73-65/3	śląd osadnictwa
				osada
				osada wiejska
132.	Zameczek	10	73-65/4	osada
				śląd osadnictwa
133.	Żerdź	1	72-65/15	osada wiejska

Rysunek 29 Lokalizacja stanowisk archeologicznych na obszarze gminy Przytyk (źródło: opracowanie własne).



*Na części obszaru objętego zmianą nr 4 studium zlokalizowany jest zabytek archeologiczny o numerze AZP 73-65/8.*

### **VII.5. Podsumowanie**

Obiekty zabytkowe na obszarze gminy na przestrzeni wieków uległy znacznemu zniszczeniu. Niemniej jednak dziedzictwo kulturowe gminy Przytyk może stanowić element wzbogacający ofertę turystyczną tego obszaru oraz kształtujący jego tożsamość kulturową. W połączeniu z walorami przyrodniczymi i rekreacyjnymi może stać się atrakcyjnym produktem turystycznym, promującym gminę w regionie. Wymaga to jednak podjęcia działań zmierzających przede wszystkim do polepszenia stanu technicznego obiektów zabytkowych, w tym przede wszystkim obiektów najcenniejszych (np. dworku w Oblasie), oraz lepszego wykorzystania i promocji tych obiektów w celach turystycznych. Ciekawe historyczne dzieje Przytyka (w tym m.in. powiązanie z postacią Jana Kochanowskiego i kulturą żydowską) i lokalne tradycje (także te współczesne) są i powinny być włączone w cykl imprez kulturalnych, kształtujących wspólnotę społeczną i potencjał turystyczny gminy.

## **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

- Nr 350916W Kaszewska Wola-granica gm. /Kadłubska Wola/,
- Nr 350917W od drogi nr 350919W Studzienice-Dęba do dr. nr 3501W,
- Nr 350918W Domaniów-Wólka Domaniowska,
- Nr 350919W Studzienice-Glinice-Wrzeszczów,
- Nr 350920W Glinice-granica gm. Maksymilianów,
- Nr 350921W droga przez wieś Witoldów,
- Nr 350922W droga przez wieś Stefanów,
- Nr 35923W droga przez wieś Żerdź,
- Nr 350924W Wola Wrzeszczowska granica gm. /Czarnocin/,
- Nr 350925W – dr. gminna 350913W Gaczkowice-Krzyszkowice droga powiatowa nr 3502.

Na terenie gminy Przytyk zlokalizowanych jest 160 km dróg publicznych, w tym:

- drogi wojewódzkie – 20 km (całość o nawierzchni bitumicznej),
- drogi powiatowe – 54,5 km, w tym o nawierzchni bitumicznej – 50,0 km i o nawierzchni gruntowej – 4,5 km,
- drogi gminne – 85,5 km, w tym o nawierzchni bitumicznej – ok. 43,5 km i o nawierzchni gruntowej – 42 km.

Poniższe zestawienie przedstawia wykaz dróg publicznych wojewódzkich, powiatowych oraz gminnych zlokalizowanych na terenie gminy Przytyk.

**Tabela 16 Wykaz dróg publicznych zlokalizowanych na terenie gminy Przytyk**

L.p.	Nr ulicy	Relacja	Klasa drogi	Kategoria drogi
1.	740	Radom-Przytyk-Potworów	główna	wojewódzka
2.	732	Stary Gózd-Stara Błotnica-Kaszów-Przytyk	zbiorcza	wojewódzka
3.	1115W	Przytyk-Kożuchów-do drogi Nr 729	zbiorcza	powiatowa
4.	3334W	Wir-Goszczewice-Przytyk	zbiorcza	powiatowa
5.	3335W	Wir-Ostrołęka-Potkana	lokalna	powiatowa
6.	3336W	Wieniawa-Przytyk-Jedlińsk	główna	powiatowa
7.	3501W	Wrzeszczów-Wrzos-Domaniów	zbiorcza	powiatowa
8.	3502W	Przytyk-Wawrzyszów	główna	powiatowa
9.	3503W	Młódnice-Jarosławice-Cerekiew-Radom	główna	powiatowa
10.	3504W	Konary-Żmijków	lokalna	powiatowa
11.	350901W	Grabowa gr. gm. Kol. Wygnanów-Jabłonna-Przytyk	lokalna	gminna
12.	350902W	Podgajek-Zameczek	lokalna	gminna
13.	350903W	Przytyk-Młódnice	lokalna	gminna
14.	350904W	Potkana-Posada gr. gm. Plec	lokalna	gminna
15.	350905W	Wrzeszczów-gr. gm. Czarnocin	lokalna	gminna
16.	350906W	Wrzeszczów-Witoldów	lokalna	gminna
17.	350907W	Sewerynów-Kaszewska Wola	lokalna	gminna
18.	350908W	Wrzos-Studzienice-Sewerynów gr.	lokalna	gminna

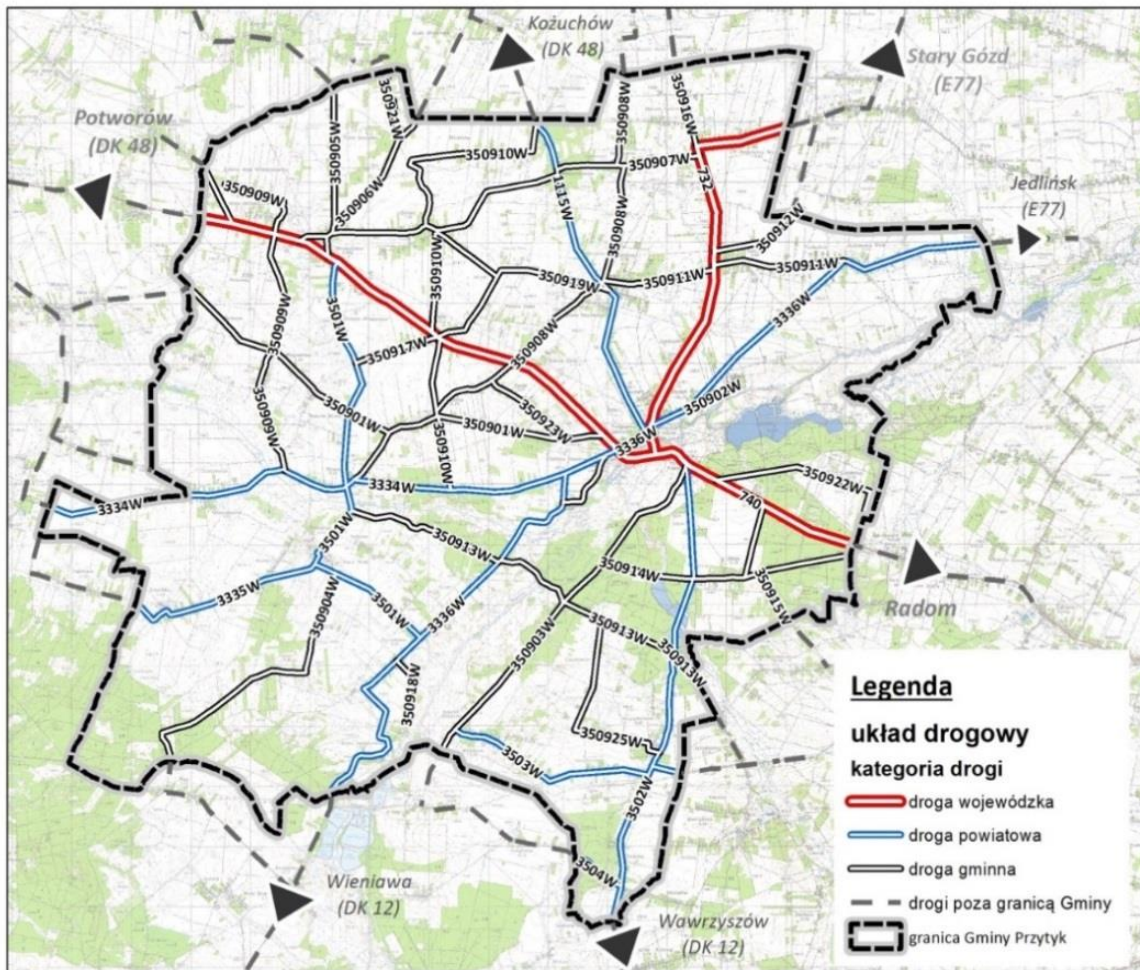
ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

		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- Krzyszkowice droga powiatowa nr 3502	lokalna	gminna

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

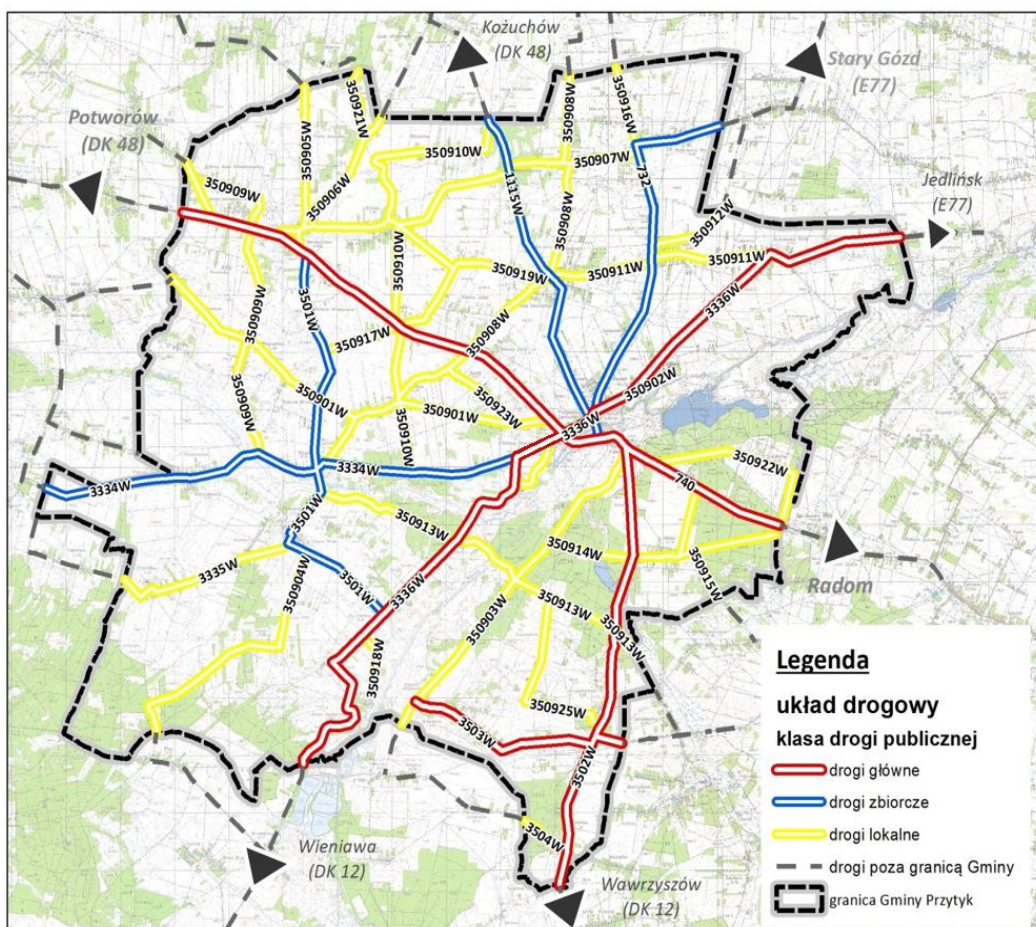
ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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



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.

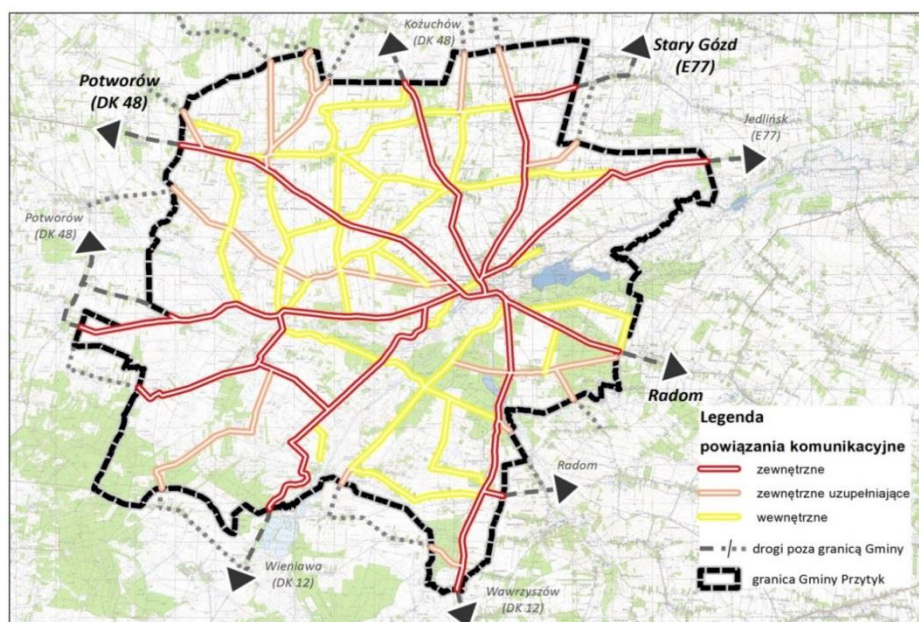
ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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

Pozostałe drogi publiczne stanowią powiązania wewnętrzne układu komunikacyjnego gminy Przytyk.

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



### 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	Ciągniki rolnicze	
		Pocz	Końc							bez	z			
										przycz	przycz			
SDR	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 zabudowy 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.

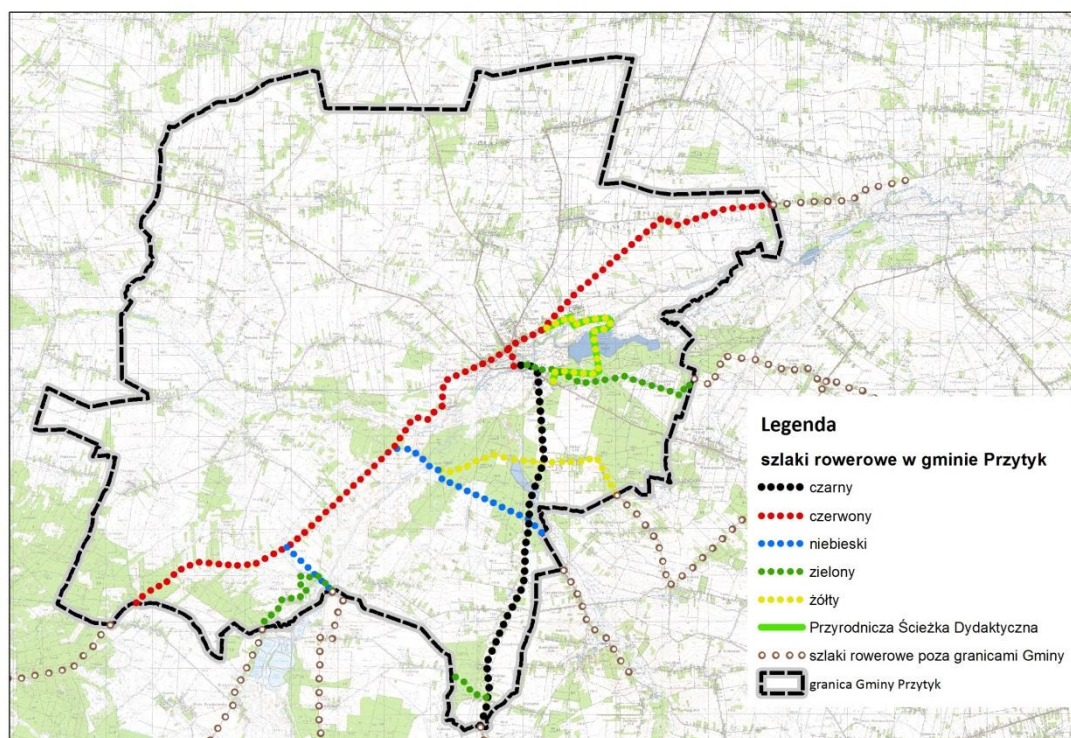
### Kolej

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

### Ścieżki i trasy rowerowe

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

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



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

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

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 - Patótek - Gulinek - Kresy - Zakrzew - Jaszowice - Oblas - Domaniów.
- Szlak zielony - Radom - Uroczysko Huta - łączna dł. 69,2 km. Radom, ul. Małcurzyńskiego - Kolonia Kończyce - Podlesie - Sławno - Janów - Waclawów - 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 - Jarostawiec - Gaczkowice - Stary Młyn - Domianów.
- Szlak niebieski - Domaniów - Mniszek - łączna dł. 8,6 km.
- Domaniów - Głogów - Konary - Kaleń - Rogowa - Mniszek.

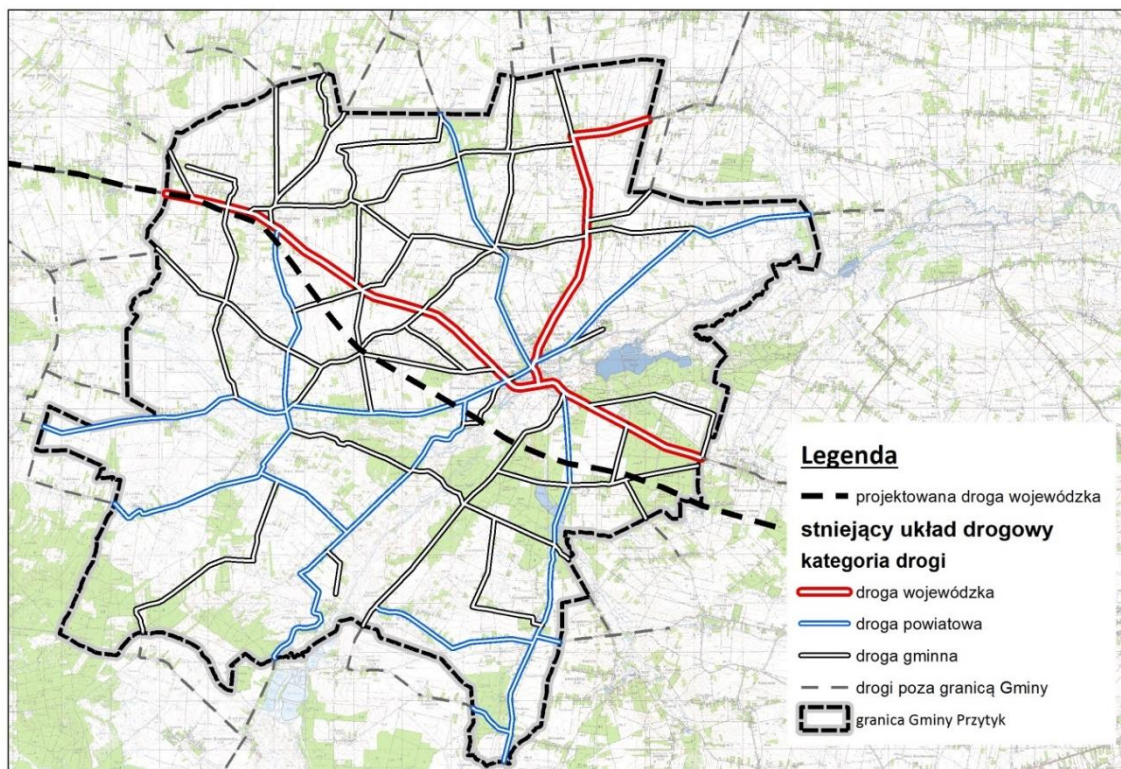
### Ścieżka dydaktyczna

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.

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



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

## X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### X.1. Zaopatrzenie w wodę

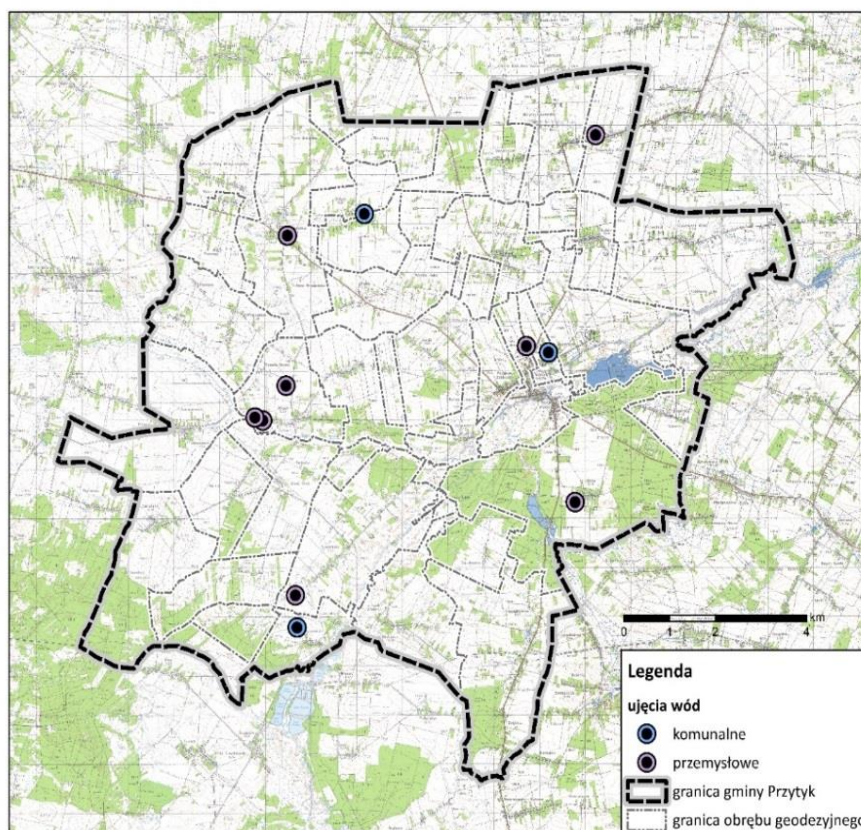
Wody podziemne są głównym źródłem zaopatrzenia w wodę ludności, rolnictwa i leśnictwa. Wg danych GUS, w roku 2014 zużyto 286,8 tys. m<sup>3</sup> wody. Mieszkańcy gminy Przytyk zaopatrywani są w wodę pochodzącą z trzech gminnych ujęć wody podziemnej zlokalizowanych w miejscowościach Glinice, Wólka Domaniowska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

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

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.

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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

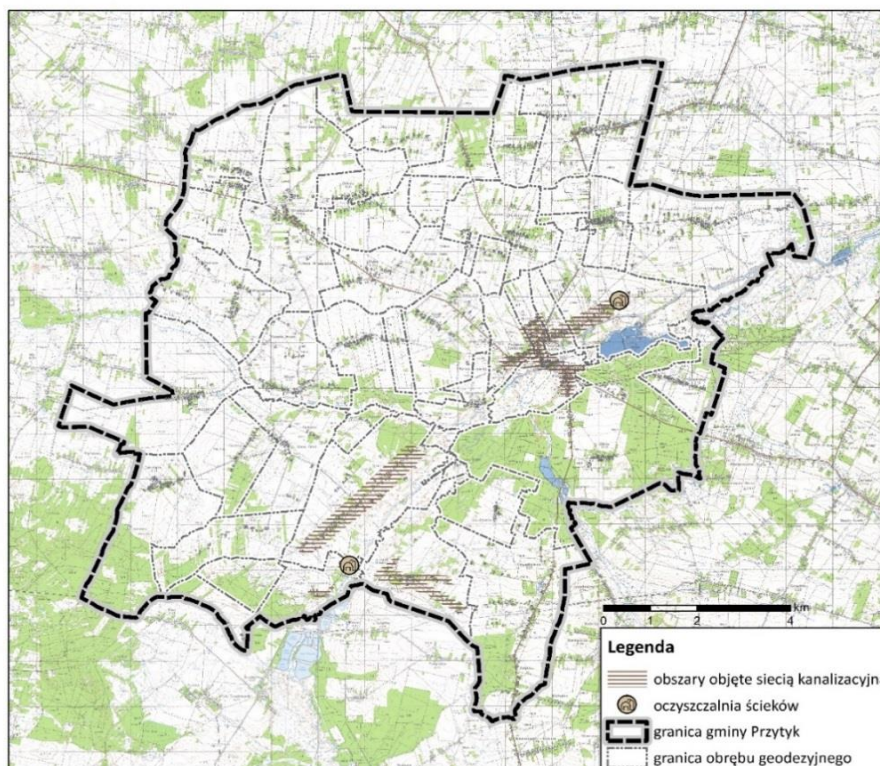
Na powyższych oczyszczalniach występują rezerwy w przepustowości. W Kolonii Zameczek rezerwa wynosi ok. 50%. Natomiast w Wólce Domaniowskiej – 15 %.

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

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

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

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



### **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 za 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.

W gminie Przytyk funkcjonują dwie elektrownie wodne zlokalizowane:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 3 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

Radomia (6537 pojazdów na dobę na odcinku Zakrzew–Przytyk) niż w przeciwnym (4205 pojazdów na dobę na odcinku Przytyk–Potworów). Ruch na obu odcinkach jest dość wysoki w porównaniu ze średnią dla tej kategorii dróg, która wynosi 3398 pojazdów. Miejscowościami narażonymi na hałas komunikacyjny są przede wszystkim Przytyk (głównie zabudowa przy rynku) i Wrzeszczów.

### **Niska emisja**

Głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza jest emisja antropogeniczna, w szczególności emisja z sektora bytowego. Obszar gminy nie jest zgazyfikowany, na terenie gminy nie występuje również scentralizowany system ciepłowniczy. W większości budynków indywidualnych użytkowane są kotły węglowe, dla których paliwem jest węgiel (90%), najbardziej szkodliwy. Na wielkość emisji ma również wpływ stan techniczny urządzeń. W kotłowni wyposażone są jedynie niektóre obiekty gminne i kilka obiektów usługowo-produkcyjnych.

### **Gospodarka ściekowa**

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

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

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

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

### **GZWP**

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

### **Złóża kopalin**

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

### Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

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

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

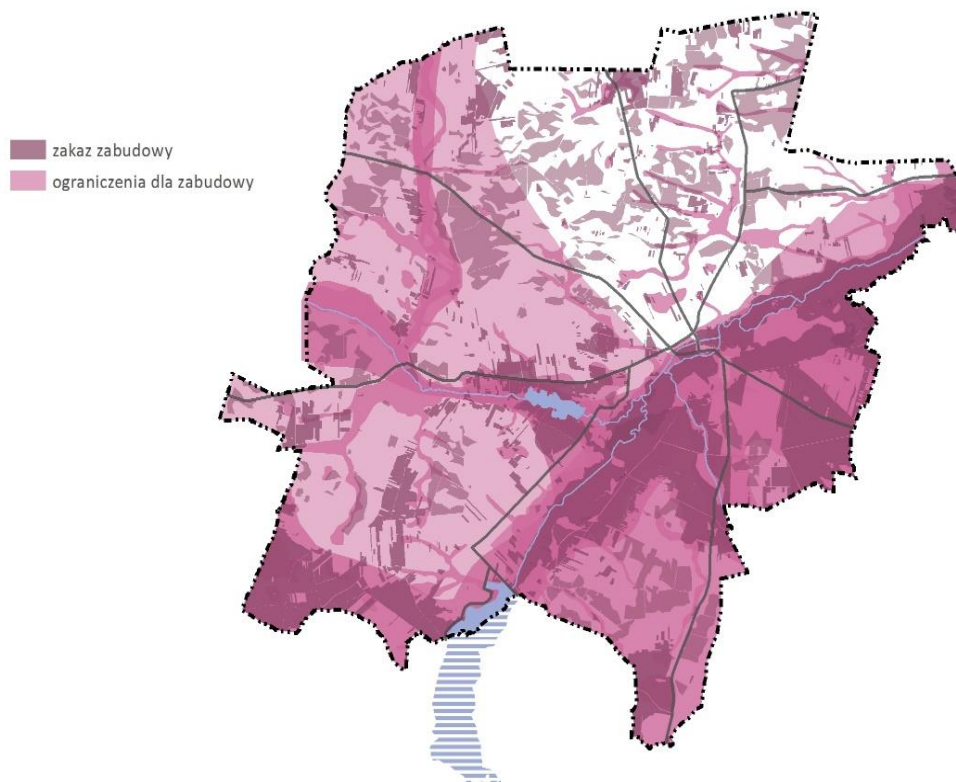
Tabela 19 Podsumowanie czynników ograniczających obszary rozwoju.

zakaz zabudowy zabudowa po uzyskaniu pozwolenia	ograniczenie zabudowy
lasz ochronne	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

obszary szczególnego zagrożenia powodziowego Q1%	obszary o złych warunkach posadowienia budynków
gleby wysokich klas bonitacyjnych (III) – chronione na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych	obszar <i>greenbelt</i> dla Radomia

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



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

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

## XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

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

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.

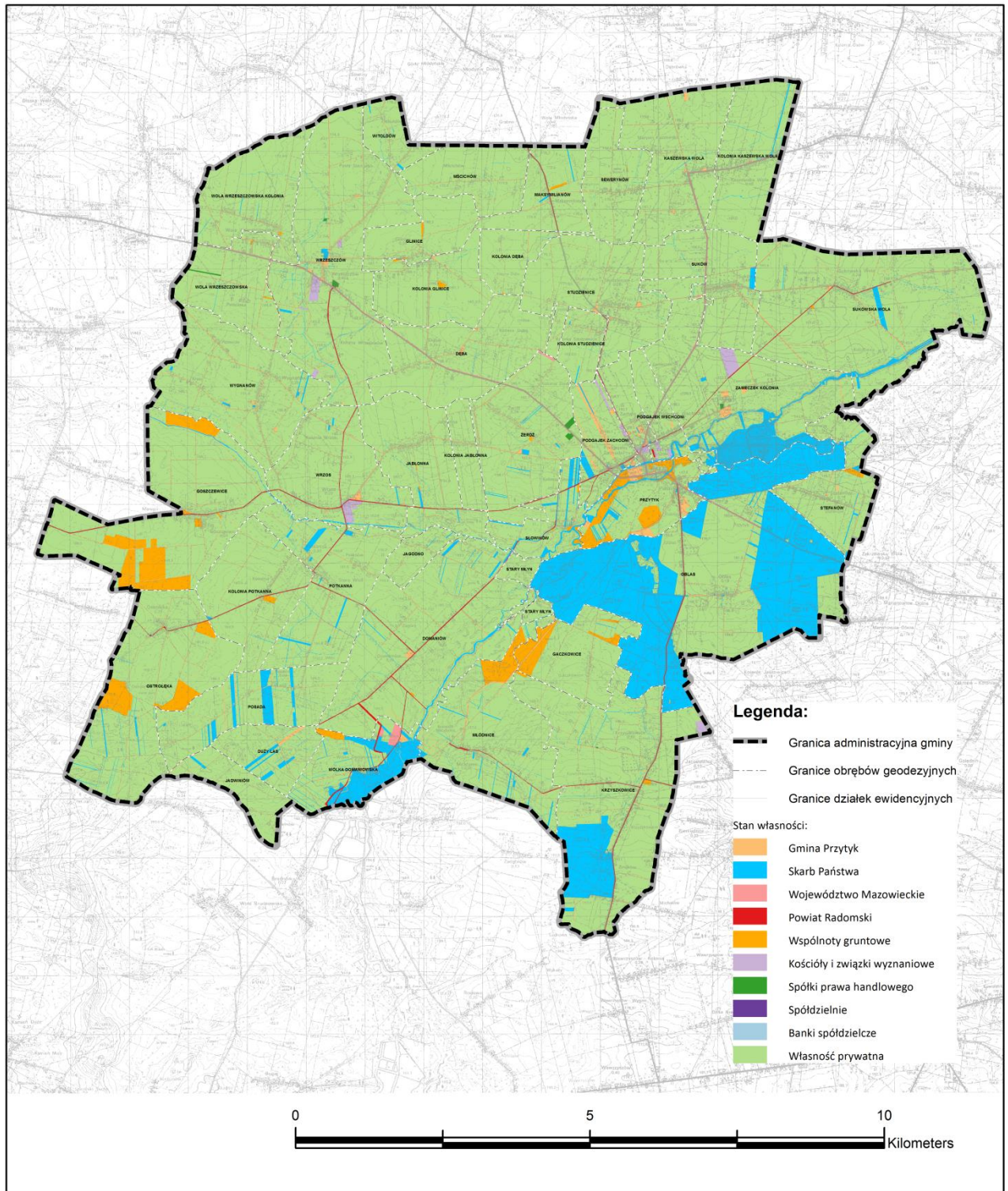
Wspólnoty gruntowe posiadają ok. 2% nieruchomości w gminie. W skład zasobu wchodzi głównie grunty rolne i leśne. Do obrębów geodezyjnych, w których grunty wspólnot gruntowych występują najczęściej, należą: Przytyk, Gaczkowice, Goszczewice, Ostrołęka, Młódnice i Wólka Domaniewska.

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

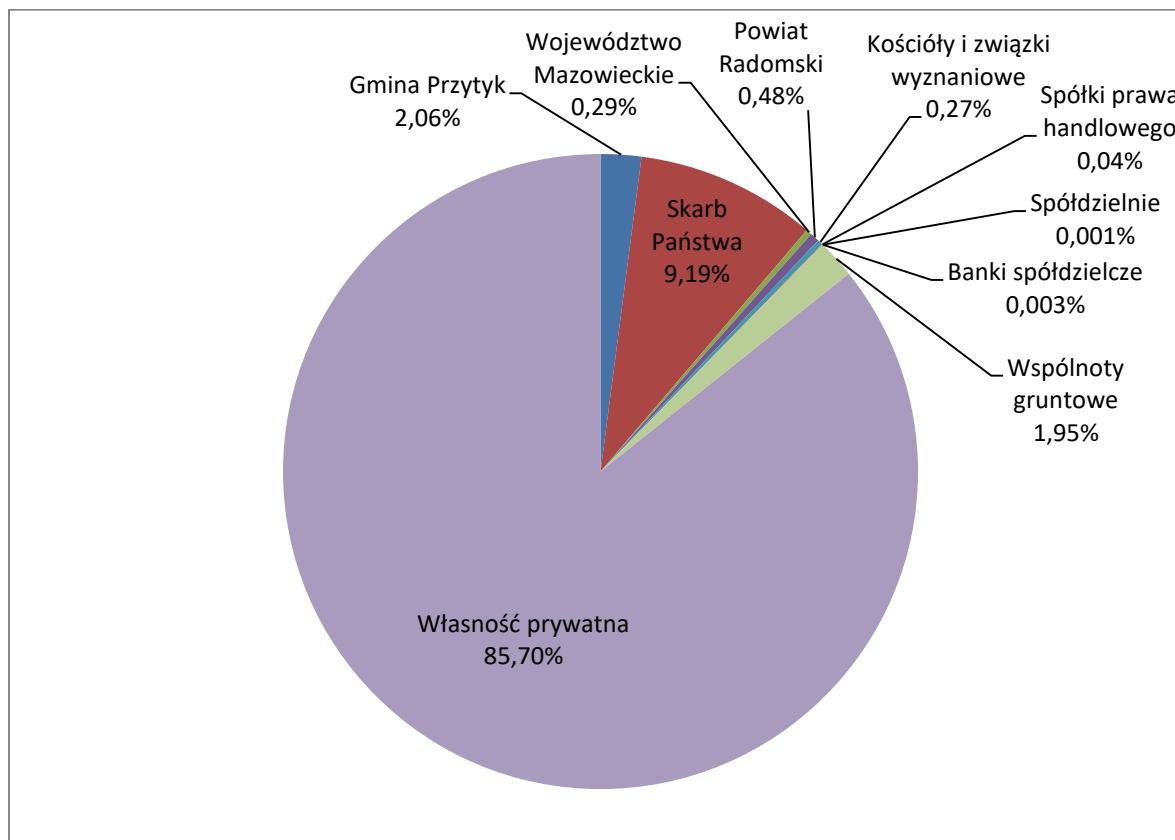
	Gmina Przytyk	Skarb Państwa	Województwo Mazowieckie	Powiat Radomski	Kościoty i związki wyznaniowe	Spółki prawa handlowego	Banki spółdzielcze	Spółdzielnie	Wspólnoty gruntowe	Własność prywatna
<b>Pow. w [ha]</b>	278,44	1240,15	39,76	64,14	36,70	5,84	0,36	0,15	263,11	11562,28
<b>%</b>	2,07	9,23	0,30	0,48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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Rysunek 38 Struktura własności gruntów w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd 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 wynikające uwarunkowań transportowych i infrastruktury technicznej:

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

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

Na terenie Gminy Przytyk nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

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

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

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymagane jest uwzględnienie obszarów występowania złóż oraz obecnych i przyszłych potrzeb ich eksploatacji. Zgodnie z przepisami prawa złoża kopalin podlegają ochronie, a eksploatację złóż prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku. Na terenie gminy, w miejscowości Sukowska Wola, występuje jedno udokumentowane złożo piasków „BORKI” w kategorii C1. Złoże jest obecnie eksploatowane.

##### **XV.2. Tereny górnicze**

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

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

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

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**

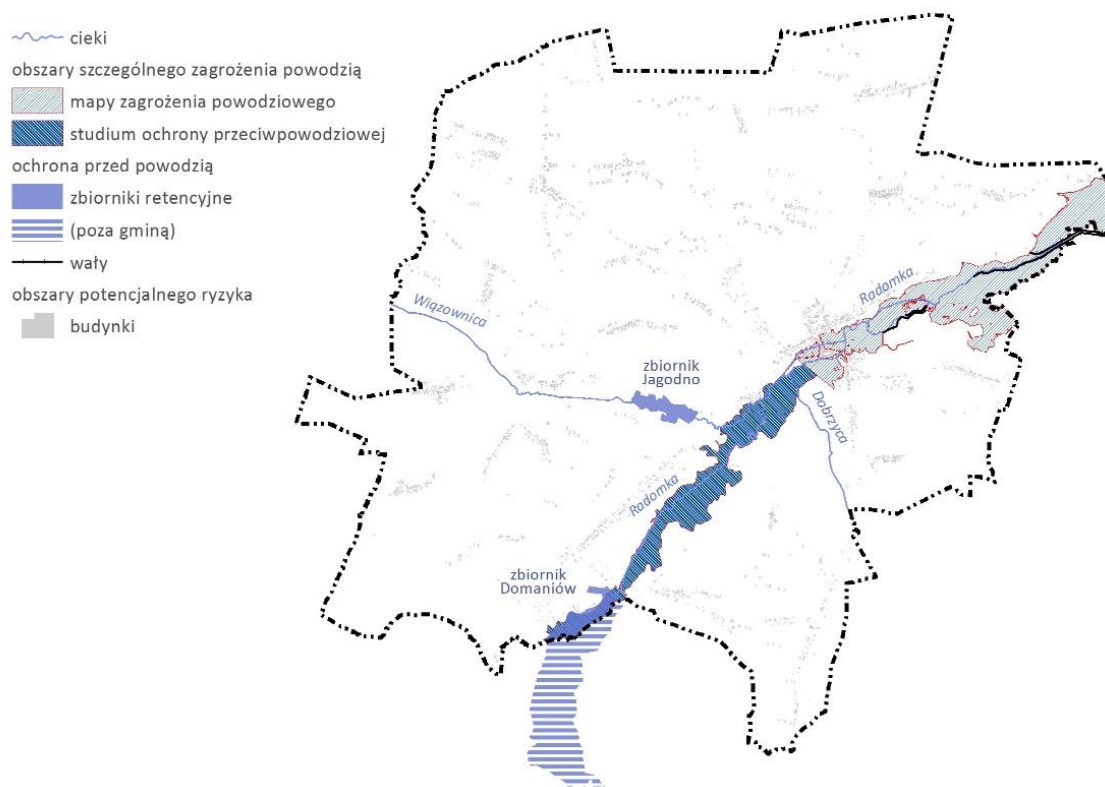
W gminie Przytyk zagrożenie powodziowe stanowi rzeka Radomka. W zakresie ochrony przed powodzią na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz w studium.

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

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

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



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

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

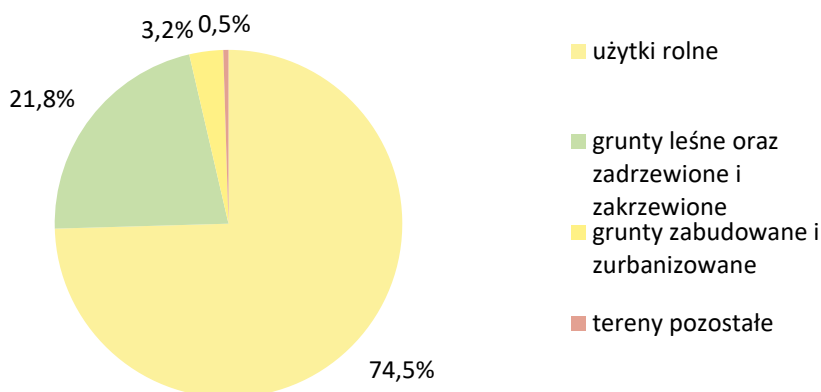
### **XVIII.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**

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

ZMIANA NR 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

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

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

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

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

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

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

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

ZMIANA NR 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

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

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

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

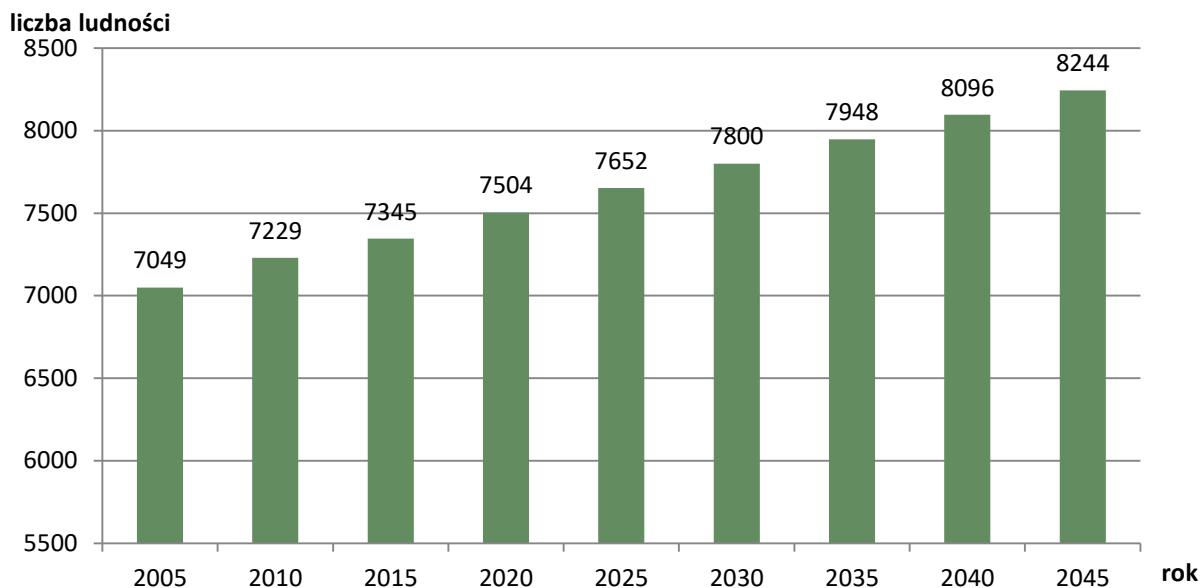
Dostępność komunikacyjna jest kolejnym czynnikiem, który może wpłynąć na rozwój demograficzny gminy Przytyk. Powiązania transportowe z większymi ośrodkami miejskimi tworzą drogi wojewódzkie i powiatowe, stanowiące istotne szlaki komunikacyjne przebiegające przez obszar gminy. Wśród nich należy wymienić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

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

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

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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

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

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

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

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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 zabudowę

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 m<sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	
<b>Zabudowa mieszkaniowa:</b>	233 567	42 477	37 989	80 466	153 101
<b>Zabudowa usługowa:</b>	119 046	37 846	20 632	58 478	60 568
<b>Zabudowa usług publicznych:</b>	0	1 256	5 361	6617	0 (-6 617)
<b>Zabudowa produkcyjna i magazynowa:</b>	41 784	10 603	0	10 603	31 181
<b>Zabudowa rekreacji indywidualnej</b>	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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej nowej zabudowy).

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

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

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

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

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

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Innym sektorem, który będzie wymagać nowych obszarów zabudowy będzie turystyka. Wzrost znaczenia turystycznego zbiorników wodnych Domaniów i Jagodno oraz dostosowanie ich do pełnienia funkcji rekreacyjnej spowodują zwiększenie ruchu turystycznego w gminie. Wymusi to powiększenie bazy noclegowej (hotele, motele, pensjonaty, pola biwakowe) oraz powstanie nowych obiektów gastronomicznych, sportowych i kulturalnych zapewniających obsługę turystom.

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 m<sup>2</sup>, średnia powierzchnia użytkowa na jednej działce 30 m<sup>2</sup>) przekłada się na około 480 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy około 1904 m<sup>2</sup> będzie mieć charakter zabudowy mieszkaniowej, zaś około 336 m<sup>2</sup> 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*

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

*Tabela 25a Zmiany powierzchni terenów o poszczególnych przeznaczeniach na obszarach objętych zmianą nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk.*

Funkcja terenu	Obszar objęty zmianą nr 2 studium położony w obrębach Słowików i Jabłonna			Obszar objęty zmianą nr 2 studium położony w obrębie Oblas			Łącznie oba obszary objęte zmianą nr 2 studium
	Pow. terenu przed zmianą nr 2 studium [ha]	Pow. terenu po zmianie nr 2 studium [ha]	Zmiana pow. terenów przed i po zmianie nr 2 studium [ha]	Pow. terenu przed zmianą nr 2 studium [ha]	Pow. terenu po zmianie nr 2 studium [ha]	Zmiana pow. terenów przed i po zmianie nr 2 studium [ha]	Różnica pow. terenów przed i po zmianie nr 2 studium [ha]
ZL – tereny lasów	0,84	0,00	-0,84	0,00	0,00	0,00	-0,84
UT – tereny turystyki i rekreacji	0,43	0,29	-0,14	0,00	0,00	0,00	-0,14
MU – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej	0,96	1,94	+0,98	2,44	0,00	-2,44	-1,46
PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług	0,00	0,00	0,00	1,76	0,00	-1,76	-1,76
R – tereny rolnicze	0,00	0,00	0,00	0,00	4,20	+4,20	+4,20
<b>Łącznie</b>	<b>2,23</b>	<b>2,23</b>	<b>0,00</b>	<b>4,20</b>	<b>4,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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.

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

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

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

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

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

<b>mieszkaniowej oraz usługowej</b>			
<b>MU3 – teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej</b>	0,00	0,19	+0,19
<b>ZP – teren zieleni urządzonej</b>	0,00	3,71	+3,71
<b>Łącznie</b>	3,90	3,90	0,00

Na podstawie uchwały Nr XXI.205.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2021 roku Rada Gminy Przytyk przystąpiła do sporządzenia zmiany nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Zmiana nr 4 dotyczy dwóch niezainwestowanych dotąd terenów, z których pierwszy ma powierzchnię około 5,07 ha i jest położony w obrębie geodezyjnym Posada, zaś drugi ma powierzchnię około 0,99 ha i jest położony 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.

Zmiana nr 3 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 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” – wszystkie zmiany przeznaczeń oraz ich powierzchnie bilansują się w ramach obszarów objętych zmianą.

# **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 sprawiać 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.

## **XX. KIERUNKI WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW, UWZGLĘDNIAJĄC BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

- W zakresie zabudowy: należy dążyć do wielofunkcyjnego rozwoju Gminy przy jednoczesnej strefowej koncentracji rozwoju poszczególnych funkcji w Gminie, zachowując równocześnie równowagę pomiędzy poszczególnymi funkcjami, jak również właściwą proporcję pomiędzy terenami zainwestowanymi a otwartymi. Należy efektywnie wykorzystywać istniejące zainwestowanie oraz dążyć do zrównoważonego rozwoju Gminy. Przy sytuowaniu nowej zabudowy należy priorytetowo uzupełniać istniejące zainwestowanie, dążąc przy tym do uniknięcia nadmiernego rozproszenia zabudowy,
- W zakresie ochrony środowiska: należy planować i realizować zabudowę na terenie Gminy z zachowaniem obowiązujących standardów jakości środowiska (m.in.: w zakresie odprowadzania ścieków i wód deszczowych, emisji pyłów i gazów do powietrza, gospodarki odpadami, ochrony przed hałasem), ze szczególnym uwzględnieniem południowej części Gminy, w tym zwłaszcza okolic zbiornika Domaniów i Jagodno,
- W zakresie dóbr kultury: ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego, w tym strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ urbanistyczny Przytyka ujęty w rejestrze zabytków,
- W zakresie komunikacji: podstawowym kierunkiem przebudowy układu komunikacyjnego powinno być dostosowanie parametrów istniejących dróg do zgodnych z przepisami odrębnymi. Ponadto zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego na obszarze Gminy Przytyk przewiduje się zmianę przebiegu drogi wojewódzkiej nr 740, w celu wyprowadzenia ruchu tranzytowego z obszarów zabudowanych, zwłaszcza miejscowości gminnej Przytyk.
- Z przeprowadzonej analizy obecnego zagospodarowania oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika przede wszystkim, że na terenie gminy Przytyk należy przewidzieć nowe tereny inwestycyjne w zakresie zabudowy mieszkaniowej, a także uzupełnić istniejące jednostki funkcją usługową. Należy przewidzieć tereny pod rozwój funkcji turystycznej i związanych z nią usług w tym zakresie.
- Na terenie gminy Przytyk wskazuje się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

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

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

- Uznaje się za istotne koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczących z gminą Przytyk gmin, celem zapobiegania przeznaczania terenów na cele, które mogłyby wyrzucić negatywny wpływ na zlokalizowane funkcje w gminie;
- Dopuszcza się korektę granic strefy ochrony konserwatorskiej oraz doprecyzowanie zasięgu i lokalizacji zabytków archeologicznych, ich stref ochrony i innych elementów dziedzictwa kulturowego, ujętych w niniejszym studium, na podstawie przeprowadzonych analiz i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- Uwzględnienie w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi. Pod pojęciem ochrony terenu przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego należy rozumieć obowiązek zastosowania przez właściciela terenu (inwestora) zabezpieczeń budynków mieszkalnych przed hałasem i drganiami (np. ekranowania, wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej), w przypadku przekroczenia obowiązujących norm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- W terenach oznaczonych symbolami PU obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej lub innych zabezpieczeń tworzących barierę wizualną i akustyczną, oddzielającą te tereny od sąsiadujących terenów mieszkaniowych. Pod pojęciem zieleni izolacyjnej należy rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, z wyłączeniem przestrzeni zaplanowanej jako wjazdy na teren, odpornej na zanieczyszczenia, tworzący barierę wizualną i akustyczną;
- W terenach oznaczonych symbolami MU, **MU1** oraz **MU2**, **MU4** w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej lub innych zabezpieczeń tworzących barierę wizualną i akustyczną, oddzielającą te tereny od sąsiadujących terenów MU oraz U. Pod pojęciem zieleni izolacyjnej należy rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, z wyłączeniem przestrzeni zaplanowanej jako wjazdy na teren, odpornej na zanieczyszczenia, tworzący barierę wizualną i akustyczną;
- Tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych, usługowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej;
- Dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji innych niż określone w studium, a wynikające ze stanu faktycznego, przy czym jeżeli stanowią one uciążliwość dla terenów sąsiednich, należy dążyć do ograniczenia tej uciążliwości;
- W planie miejscowym należy określić rewaloryzację obiektów zabytkowych zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

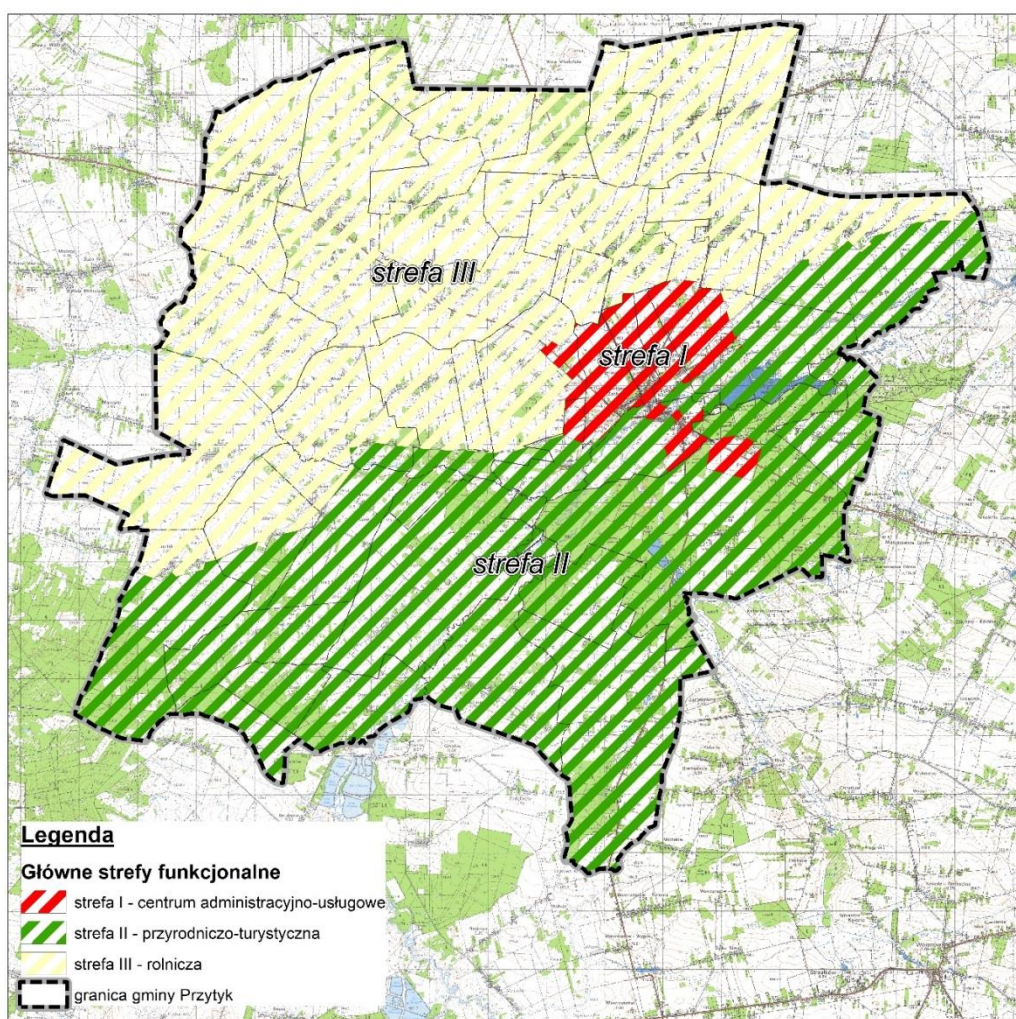
## **XXII. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

W oparciu o uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym zwłaszcza zasoby przyrodnicze zostały wydzielone trzy jednostki funkcjonalno- przestrzenne:

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

- przekształcenia zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- rozwój działalności usługowo-produkcyjnej poprzez:
  - powstanie nowej zabudowy oraz modernizację i rozbudowę istniejących obiektów, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji administracyjnych, kulturalnych, usług komercyjnych i społecznych o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym,
  - realizację nowych zakładów produkcyjno-usługowych, w szczególności w miejscowości Oblas przy drodze wojewódzkiej nr 740,
  - rozwój rzemiosła nieuciążliwego w ramach istniejącej struktury osadniczej.

### **Jednostka II - przyrodniczo-turystyczna**

Ze względu na walory przyrodnicze, krajobrazowe oraz kulturowe jakie występują w tej jednostce wyznacza się główne kierunki rozwoju jednostki:

- racjonalna gospodarka leśna,
- rozwój rolnictwa ekologicznego,
- rozwój funkcji turystycznej i rekreacyjnej głównie agroturystyki, rekreacji indywidualnej, usług sportu i rekreacji poprzez:
  - tworzenie bazy sportu, rekreacji i wypoczynku,
  - tworzenie gospodarstw agroturystycznych na bazie istniejących gospodarstw rolnych oraz nowych obiektów poprzez dostosowanie części zabudowy mieszkaniowej do świadczenia usług turystycznych we wsiach przylegających do kompleksów leśnych, zbiorników wodnych Zalew Domaniowski oraz Jagodno, a także położonych w pobliżu rzek: Radomki, Wiązownicy, Dobrzyca.
  - realizację rekreacji indywidualnej poprzez adaptację nieużytkowanych siedlisk rolniczych oraz tworzenie nowej zabudowy rekreacji indywidualnej,
  - urządzenie ścieżek pieszych, rowerowych, kajakowych i konnych,
  - rozbudowę zaplecza obsługi ruchu turystycznego z usługami handlu, gastronomii, hotelarskimi oraz obsługi podróży samochodowych, budowę przystani wodnej, plaży publicznej,
- koncentracji nowej zabudowy w obszarze istniejącej zabudowy,
- uzupełnienie istniejącej zabudowy przede wszystkim zabudową mieszkaniową jednorodzinną, nieuciążliwymi usługami, terenami zieleni urządzonej i terenami rekreacji
- rekreacyjne wykorzystanie walorów przyrodniczych,
- ochrona walorów krajobrazu naturalnego.

### **Jednostka III – rolnicza**

Ze względu na charakter rolniczo-osadniczy jednostki wyznacza się główne kierunki rozwoju jednostki:

- rozwój funkcji rolniczej poprzez:
  - modernizację i rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych,
  - realizację obiektów dla potrzeb produkcji rolnej,

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 urzędzeń,
  - 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 HODOWLANYCH.
26. ZL – TERENY LASÓW.
27. ZLz – TERENY ZALESIEŃ.

28. ZN – TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ.

29. *Zn1 - TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ.*

30. WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH.

Dla powyższych terenów określa się kierunki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Uzupełnieniem dla tych ustaleń są treści kierunków ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kierunków i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, kierunków rozwoju systemu komunikacji i systemów infrastruktury technicznej oraz wskazania wynikające z ogólnych zasad polityki przestrzennej.

#### **MU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ**

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - zabudowa zagrodowa,
  - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
  - usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
  - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw 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,
  - w terenach MU położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych 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 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania 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 1000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem obrębów geodezyjnych: Przytyk, Podgajek Zachodni, Podgajek Wschodni, w których postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wynosi 750 m<sup>2</sup>,
- postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 900 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem obrębów geodezyjnych: Przytyk, Podgajek Zachodni, Podgajek Wschodni, w których postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej wynosi 550 m<sup>2</sup>,
- postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej 1500 m<sup>2</sup>, w zabudowie usługowej 1500 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub z istniejącego podziału działek,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 50% działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej, 50% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej i dla zabudowy usługowej,
- zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

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

- *zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,*
- *zieleni urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,*
- *drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,*
- *obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *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,*
  - *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 przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, do 12 m dla zabudowy usługowej, do 12 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich, za wyjątkiem silosów, dla których maksymalna wysokość zostanie określona w planie miejscowym, zgodnie z wymogami techniczno-konstrukcyjnymi i zasadami zachowania ładu przestrzennego,*
  - *dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla zabudowy mieszkaniowej, płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla pozostałej zabudowy, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,*
  - *postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 750 m<sup>2</sup>,*
  - *postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 550 m<sup>2</sup>,*
  - *postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej 1500 m<sup>2</sup>, w zabudowie usługowej 1500 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek jeżeli wynika to z obowiązujących 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: 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 urzędzenia 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 przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, do 12 m dla zabudowy usługowej, do 12 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich, za wyjątkiem silosów, dla których maksymalna wysokość zostanie określona w planie miejscowym, zgodnie z wymogami techniczno-konstrukcyjnymi i zasadami zachowania ładu przestrzennego,*
  - *dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla zabudowy mieszkaniowej, płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla pozostałej zabudowy, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,*
  - *postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 750 m<sup>2</sup>,*
  - *postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 550 m<sup>2</sup>,*
  - *postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej*

w zabudowie zagrodowej 1500 m<sup>2</sup>, w zabudowie usługowej 1500 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek jeżeli wynika to z obowiązujących 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.

### **MU3 – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ**

- **Podstawowe kierunki przeznaczenia:**
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - zabudowa zagrodowa,
  - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
  - usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
- **Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:**
  - zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
  - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw 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,
  - w części terenu MU3 położonej w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - 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 przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.*

- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, do 12 m dla zabudowy usługowej, do 12 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich, za wyjątkiem silosów, dla których maksymalna wysokość zostanie określona w planie miejscowym, zgodnie z wymogami techniczno-konstrukcyjnymi i zasadami zachowania ładu przestrzennego,*
- dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla zabudowy mieszkaniowej, płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° dla pozostałej zabudowy, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,*
- postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 750 m<sup>2</sup>,*
- postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 550 m<sup>2</sup>,*
- postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie zagrodowej 1500 m<sup>2</sup>, w zabudowie usługowej 1500 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek jeżeli wynika to z obowiązujących 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,*

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

*i komunikacyjnej.*

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

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
  - zieleni urządzonej 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,
  - zieleni urządzonej 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

- niezbędnych miejsc parkingowych,
- maksymalna wysokość zabudowy do 8 m,
  - dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej,
  - postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy rekreacji indywidualnej, 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej.
  - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

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

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

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*

- zabudowa usługowa,
- usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - nieuciążliwa produkcja związana z realizacją takich funkcji jak: cukiernia, lodziarnia, piekarnia itp.,
  - stacje paliw z zapleczem usługowo-handlowym,
  - lokale mieszkalne,
  - obiekty służące organizacji imprez masowych,
  - zieleń ogólnodostępna-urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,
  - drogi, place, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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.,

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
  - wysokość zabudowy do 12 m,
  - dachy – dowolne, do określenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej,
  - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
  - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

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

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

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (m.in. boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, place zabaw, itp.),
  - budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji oraz poprawy kondycji fizycznej.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zabudowa usługowa jako towarzysząca usługom sportu i rekreacji, w tym m.in.

- handel detaliczny, gastronomia, usługi kultury,
- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona,
- zieleń 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, budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, itp.),
  - urządzenia obsługi ruchu turystycznego (pole biwakowe, stałe miejsca ogniskowe, szlaki turystyki pieszej i rowerowej, ścieżki dydaktyczne i edukacyjne, itp.),
  - zabudowa rekreacji indywidualnej,
  - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,
  - zieleń nieurzadzona,
  - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
  - maksymalna wysokość zabudowy rekreacji indywidualnej do 8 m, dla pozostałych budynków do 10 m,

- dachy – dowolne, do określenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej,
- w terenach UT położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

#### **UT1 – TEREN 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, budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, itp.),*
  - *urządzenia obsługi ruchu turystycznego (pole biwakowe, stałe miejsca ogniskowe, szlaki turystyki pieszej i rowerowej, ścieżki dydaktyczne i edukacyjne, itp.),*
  - *zabudowa rekreacji indywidualnej,*
  - *zieleń urządzona z możliwością lokalizowania placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,*
  - *zieleń nieurzządzona,*
  - *drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,*
  - *obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy rekreacji indywidualnej do 8 m, dla pozostałych budynków do 10 m,*
  - *dachy – dowolne, do określenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej,*
  - *zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.*

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

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *teren zieleni urządzonej;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *park z możliwością lokalizowania placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,*
  - *obiekty do uprawiania sportu i rekreacji, budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, itp.),*
  - *zabudowa służąca rekreacji powiązana funkcją z podstawowym kierunkiem przeznaczenia taka jak m.in. tężnie,*
  - *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 m<sup>2</sup>,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,*

- zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych.

#### **PG – TERENY GÓRNICZE**

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - powierzchniowa eksploatacja kopalni.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - zieleń urządzona i izolacyjna,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasada zagospodarowania terenu:
  - zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni,
  - zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego,
  - wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją,
  - wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kopalni w oparciu o ustalony w decyzjach administracyjnych kierunek i warunki przeprowadzania rekultywacji,
  - zakaz składowania odpadów niebezpiecznych na terenach poeksploatacyjnych.

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

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

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

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, gazownictwem, gospodarką odpadami, gospodarką wodno-kanalizacyjną oraz urządzenia wodne;
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - zieleń urządzona i izolacyjna,

<ul style="list-style-type: none"><li>- obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej, parkingi;</li><li>• Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:<ul style="list-style-type: none"><li>- w terenach IT położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,</li><li>- możliwość rozbudowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.</li></ul></li></ul>
<b>KP – TERENY PLACU PUBLICZNEGO</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Podstawowe kierunki przeznaczenia:<ul style="list-style-type: none"><li>- place publiczne,</li></ul></li><li>• Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:<ul style="list-style-type: none"><li>- zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury itp.,</li><li>- zieleń izolacyjna,</li><li>- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ciągi piesze, parkingi;</li></ul></li><li>• Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:<ul style="list-style-type: none"><li>- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej.</li></ul></li></ul>
<b>ZC – TERENY CMENTARZY</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Podstawowe kierunki przeznaczenia:<ul style="list-style-type: none"><li>- cmentarze wraz z usługami kultu religijnego,</li></ul></li><li>• Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:<ul style="list-style-type: none"><li>- usługi związane z przeznaczeniem podstawowym – zakłady kamieniarskie, pogrzebowe, handel (kwiaty, znicze),</li><li>- kaplica,</li><li>- zieleń urządzona,</li><li>- obiekty małej architektury,</li><li>- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi</li></ul></li><li>• Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:<ul style="list-style-type: none"><li>- maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,</li><li>- maksymalna powierzchnia zabudowy - 65% działki budowlanej,</li><li>- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej,</li><li>- odległość cmentarza od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.</li></ul></li></ul>
<b>R – TERENY ROLNICZE</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Podstawowe kierunki przeznaczenia:<ul style="list-style-type: none"><li>- tereny użytków rolnych, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane,</li><li>- obiekty i urządzenia melioracji wodnych,</li><li>- zbiorniki retencyjne,</li></ul></li></ul>

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

#### **R1 – TEREN ROLNICZY**

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

*(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.*

#### **RU – TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH I HODOWLANYCH**

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - chów i hodowla zwierząt
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zieleń urządzona,
  - zieleń nieurządzona,
  - zieleń izolacyjna,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
  - ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 8 m dla obiektów gospodarczych i inwentarskich i do 12 m dla pozostałych obiektów budowlanych – określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących (tj. silosy, kominy), których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,
  - dowolne formy dachów,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
  - przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach RU,
  - dopuszcza się chów lub hodowlę, przy czym zaleca się, aby ograniczać powstawanie nowych obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt w liczbie powyżej 38 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza przy zachowaniu standardów wynikających z przepisów odrębnych.

#### **ZL – TERENY LASÓW**

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - lasy,
  - zadrzewienia
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - zieleń nieurządzona i urządzona, zadrzewienia,
  - drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,

- 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 ZALESIĘĆ**

- 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,

- użytki rolne, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia;
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - obiekty małej architektury,
  - drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
  - obiekty i urządzenia służące turystyce i rekreacji.
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
  - utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
  - w terenach ZN położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,
  - ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
  - utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
  - utrzymanie terenów rolniczych,
  - zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
  - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych,
  - zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych.

#### **Zn1 – TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ**

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń łąkowa, przywodna,*
  - *użytki rolne, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty małej architektury,*
  - *drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,*
  - *obiekty i urządzenia służące turystyce i rekreacji.*
  - *obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,*
  - *w terenach ZN położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa istniejących budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne,*
  - *ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,*
  - *utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,*
  - *utrzymanie terenów rolniczych,*
  - *zakaz lokalizacji nowej zabudowy,*

- *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 SPOD NOWEJ ZABUDOWY**

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

- tereny rolnicze oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem R, *R1, 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

środowiska bądź zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego, zgodnie z ustaleniami w zakresie podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia oraz przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

- zachowanie drożności powiązań ekologicznych:
  - racjonalna lokalizacja zabudowy – należy koncentrować zabudowę (nie rozpraszać), jednocześnie zachowując luki w zabudowie – szkodliwe jest tworzenie długich pasów zabudowy wzdłuż dróg,
  - kształtowanie i ochrona mozaiki siedliskowej, zwłaszcza rejonu zapory w Wólce Domaniowskiej,
  - ograniczenia dla lokalizacji tuneli, szczególnie w dolinie Wiązownicy,
  - zachowanie wszelkich płatów lasów, zadrzewień, oczek śródpolnych, alei drzew wzdłuż dróg;
- ochrona nieleśnych ekosystemów dolinowych – wszystkie użytki zielone w dolinach figurujące w ewidencji jako łąki lub pastwiska należy czynnie chronić przed zarastaniem (regularne koszenie) i zabudową:
  - promocja hodowli bydła na fermach o umiarkowanie wysokiej obsadzie,
  - promocja pakietów rolno-środowiskowo-klimatycznych, w ramach których rolnik łąki otrzymuje płatność za koszenie łąki,
  - organizacja koszenia łąk i usuwania podrostów w ramach edukacji ekologicznej w szkołach ponadpodstawowych;
- ochrona zabytkowych parków (Oblas, Wrzeszczów, Zameczek, Krzyszkowice) poprzez zakaz dokonywania zmian naruszających układ przestrzenny parku i realizację niezbędnej pielęgnacji roślinności parkowej;
- wsparcie rozwoju i promocja zrównoważonej turystyki jako formy umiarkowanego użytkowania obszarów cennych przyrodniczo:

- 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, wydzielenia 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;

- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;

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

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

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

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

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

- a) respektowanie zasad określonych dla projektowanych obszarów ochronnych głównych zbiorników wód podziemnych (dla GZWP 412 – A i B, dla GZWP 405 – B):
  - w obszarze szczególnej ochrony A za najważniejsze zasady uważa się:
    - zakaz obiektów przemysłowych uciążliwych dla środowiska,
    - zakaz lokalizacji nowych: stacji benzynowych, punktów przeładunku paliw, rurociągów do ich transportu itp., magazynów chemicznych substancji toksycznych, ferm przemysłowej hodowli zwierząt, nowych składowisk odpadów, wylewisk odpadów, mogiłników,
    - budowy nowych osiedli o zwartej zabudowie, jeśli ta zabudowa powoduje ograniczenie infiltracji opadów atmosferycznych na powierzchni większej niż 20% osiedla,
    - zakaz odprowadzania surowych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych, rolniczego wykorzystania ścieków, budowania osiedli budownictwa jednorodzinnego bez sieci kanalizacji mającej ujście w oczyszczalni ścieków;
    - zakaz dokumentowania nowych surowców skalnych występujących poniżej zwierciadła wód podziemnych.
  - w obszarze ochrony B za najważniejsze zasady uważa się:
    - zakaz nowych, dużych obiektów przemysłowych uciążliwych dla środowiska;
    - zakaz odprowadzania surowych ścieków do gruntu oraz wód, rolniczego wykorzystania ścieków – jeśli mogą zagrozić wodom podziemnym;
    - zakaz budowy nowych wodociągów wiejskich bez kanalizacji i oczyszczalni ścieków;

- systematyczna kontrola stanu i funkcjonowania przydomowej gospodarki ściekowej oraz rygorystyczne egzekwowanie wymogów prawnych w tym zakresie;
  - zakaz lokalizacji nowych bezściółkowych 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 Domaniewskiej;
  - 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 wyłączenia i rozbiórki istniejącej zabudowy.

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

W obszarach eksploatacji surowców najważniejszymi zasadami są:

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

## **XXV. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### **XXV.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna**

Priorytetowym działaniem jest ochrona zwartych kompleksów gleb przydatnych do produkcji rolnej przed zmianą przeznaczenia i degradacją. Najważniejsze zasady to:

- ochrona zwartych kompleksów terenów rolnych przeznaczonych do produkcji rolnej poprzez zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
- ochrona gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe, niezależnie od klasy,
- zalesienie obszarów zagrożonych erozją wodną (zbocza dolin) oraz gruntów marginalnych dla rolnictwa (o ile nie są to tereny podmokłe),
- racjonalne stosowanie wapna, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach rolnych, zakaz składowania bezpośrednio na ziemi nawozów, pasz, obornika i innych substancji wykorzystywanych w rolnictwie,
- dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących siedlisk zagrodowych,
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę dróg niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów gminy oraz poszerzenie istniejących dróg,

- 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.

Dobra kultury powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Działania prowadzone w sferze ochrony dziedzictwa kulturowego powinny zmierzać do:

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

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

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

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

Studium ustala następujące zasady ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego:

- ochrona z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U z 2003 r. Nr 162 Poz. 1568 ze zm.) – w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, przy czym wykaz obiektów objętych rejestrem jest zestawieniem otwartym, który można uzupełniać o nowe elementy wskazane do objęcia ochroną prawną, jeżeli wynika to z działań bądź decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- ochrona obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także obiektów objętych ochroną w planach miejscowych, przy czym wykaz tych obiektów jest zestawieniem otwartym, który można uzupełniać o nowe elementy wskazane do objęcia ochroną,
- zasada harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy i nowego zagospodarowania terenu w istniejący krajobraz kulturowy,
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z zabytkowym sąsiedztwem,
- zasada maksymalnej ochrony zachowanych obiektów o wartości historyczno-kulturowej,

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,

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- wykorzystanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków na cele użytkowe powinno zapewniać trwałe zachowanie jego wartości,
- zakaz wprowadzania urządzeń technicznych, masztów itp. na obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
- rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- w sąsiedztwie obiektów zabytkowych zakaz wprowadzania funkcji kolidujących, mogących stanowić dla nich istotną uciążliwość, m.in. działalności produkcyjnej,
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanim do rejestru zabytków.

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

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

W odniesieniu do obiektów o wartości kulturowej, nie objętych ochroną prawną, należy podejmować następujące działania:

- utrzymanie istniejącej zabudowy w należyтым stanie technicznym, z dopuszczeniem zmiany funkcji obiektu i podniesienie standardu wyposażenia techniczno-użytkowego, z zastrzeżeniami dotyczącymi zachowania w maksymalnym stopniu, a tam gdzie jest to możliwe, odtworzeniu historycznej kompozycji obiektu, zewnętrznego detalu architektonicznego, a także dostosowaniu nowej funkcji i nowego programu użytkowego do specyfiki obiektu,
- zachowanie, w przypadku remontów i modernizacji, historycznego detalu architektonicznego,
- zachowanie historycznych relacji przestrzennych i obiektów wspomagających oraz zieleni towarzyszącej w obrębie działek, na których są zlokalizowane.

Wskazuje się także zachowanie zlokalizowanych na terenie gminy Przytyk miejsc pamięci narodowej.

### **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 któregośkolwiek 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,

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

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

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

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

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

- bezpieczeństwie – ograniczenie niebezpieczeństwa dla rowerzystów i innych uczestników ruchu poprzez minimalizację kolizji drogowych,
- spójności – łatwa orientacja i spójna całość z systemem lokalnych tras rowerowych,
- bezpośredniości – tworzenie tras tak aby uniknąć zbędnych objazdów, wydłużających drogę,
- wygodzie – łatwość korzystania z tras przez wszystkich rowerzystów, tak aby trasa nie wymagała nadmiernego wysiłku oraz przystosowanie odpowiednio nawierzchni,
- atrakcyjności – trasy powinny przebiegać przez atrakcyjne tereny oraz zapewnić rowerzystom poczucie bezpieczeństwa poprzez m.in. odpowiednie oświetlenie trasy.

#### **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

projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

Drogi klasy lokalnej (KDL)

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

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

Dla dróg gminnych ustala się następujące zasady kształtowania infrastruktury drogowej:

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

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania sieci drogowo-ulicznej:

- w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizowania:
  - zieleni pod warunkiem nie utrudniania organizacji ruchu,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacyjnej),
  - ścieżek rowerowych,
- obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przy trasowaniu nowych dróg oraz przebudowie istniejących należy uwzględnić wymagania ochrony środowiska,

- 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 <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2	1/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2
usługi drobne o powierzchni użytkowej do 30m <sup>2</sup>	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

obiekty	minimalna liczba miejsc do parkowania	minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów
cmentarze	2/1000m <sup>2</sup> powierzchni	nie określa się

## XXVIII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### XXVIII.1. Zaopatrzenie w wodę

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

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

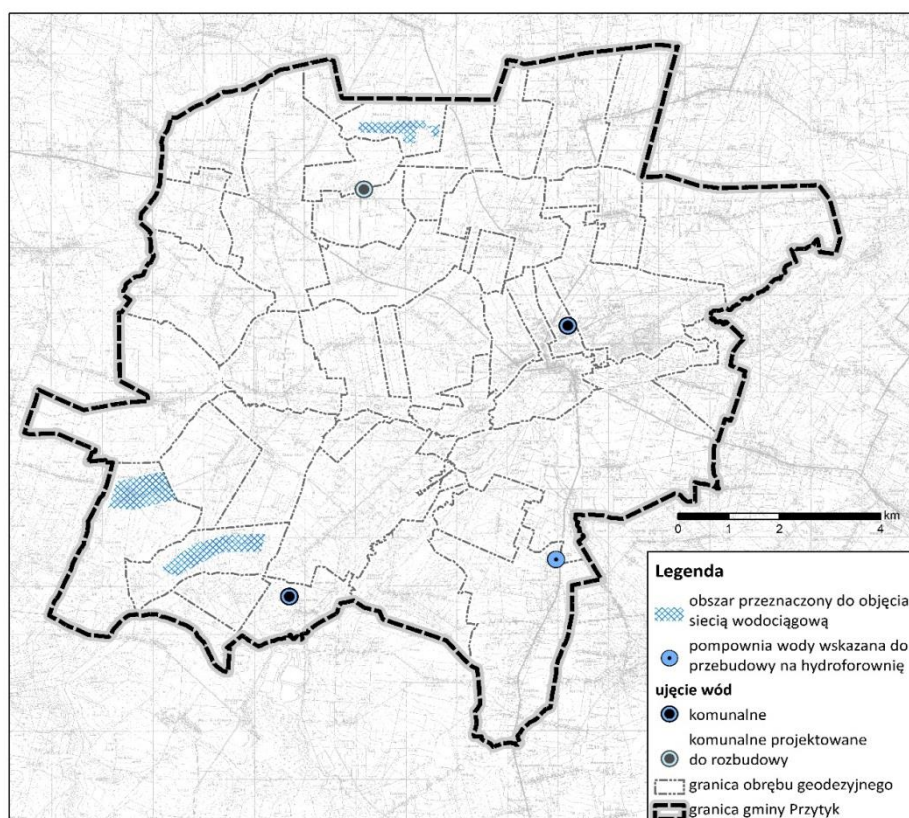
W celu zapewnienia dostępu do sieci wodociągowej wszystkim mieszkańcom na terenie gminy Przytyk przewiduje się budowę sieci wodociągowej w sołectwach:

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

Należy dążyć do zabezpieczenia dostaw wody dla wszystkich miejscowości w odpowiedniej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem. W związku z powyższym planowana jest wymiana fragmentu sieci wodociągowej w sołectwie Studzienice w celu zwiększenia średnicy przewodu, co przyczyni się do zmniejszenia strat ciśnienia. Ponadto w związku z planowaną rozbudową sieci wodociągowej i przyłączeniem do niej nowych sołectw wskazana jest również rozbudowa stacji uzdatniania wody. W tym zakresie planowana jest modernizacja i rozbudowa SUW zlokalizowanej w Glinicach wraz z budową nowej studni. Realizacja inwestycji umożliwi zasilanie miejscowości Studzienice oraz Maksymilianów z SUW w Glinicach, co pozwoli na odciążenie ujęcia wody w Podgajku Wschodnim. Przebudowy wymaga także pompownia wody w Krzyszkowicach, przy wykorzystaniu której woda dostarczana jest do miejscowości Krzyszkowice oraz Młódnice. Sugeruje się w miejscu istniejącej pompowni budowę hydroforni z dwoma zbiornikami retencyjnymi.

Obszary, które są znacznie oddalone od istniejących odcinków sieci i znajduje się na nich rozproszona zabudowa, nie są predysponowane do objęcia siecią wodociągową ze względów ekonomicznych. Jako rozwiązanie proponuje się studnie głębinowe, jednakże lokalizacja takich studni musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

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 najbliższej 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,

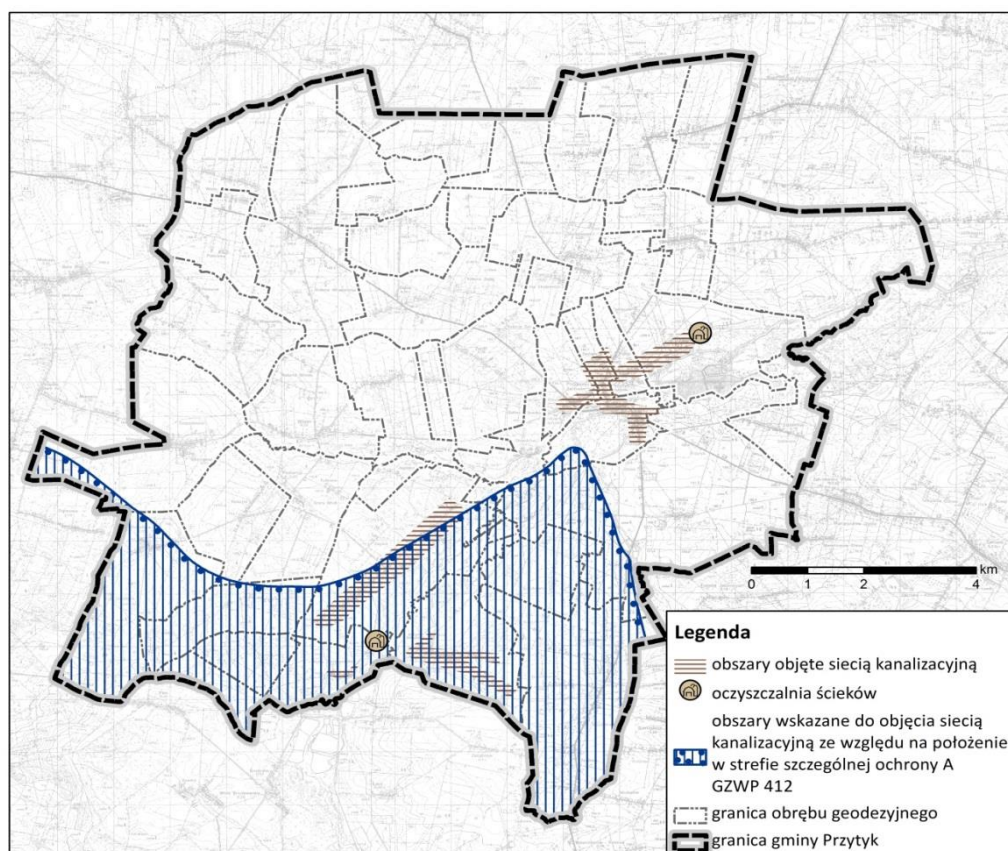
ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

- Duży Las,
- Jadwinów.

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

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

Rysunek 42 Kierunki rozwoju systemów kanalizacyjnych w gminie Przytyk (źródło: opracowanie własne).



### **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

kV, a także sieci średniego i niskiego napięcia. Zgodnie z planami rozwojowymi PGE Dystrybucja Oddział Skarżysko-Kamienna nie przewiduje się na terenie gminy Przytyk budowy nowych obiektów elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i wyższym.

### **XXVIII.6. Ciepłownictwo**

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

Ze względu na ochronę środowiska należy mieć na celu zmniejszenie emisji zanieczyszczeń poprzez systematyczne rezygnowanie z węgla, jako źródła energii na rzecz rozwiązań ekologicznych. Proponowanym rozwiązaniem jest zastosowanie w sektorze prywatnym na dużą skalę paliw gazowych czy wykorzystanie biopaliw (słoma, brykiety, biogaz). Należy zadbać o wysoką sprawność instalacji grzewczej, poprzez modernizację indywidualnych źródeł ciepła (kotłów), zachowanie dobrego stanu instalacji wewnętrznej oraz termomodernizację budynków. Ponadto, sugeruje się przeprowadzenie działań edukacyjno-informacyjnych mieszkańców, w celu propagowania oszczędzania ciepła oraz przedstawienia zabiegów wspomagających ograniczenie zużycia ciepła. Warto nadmienić iż gmina Przytyk według raportów Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska za rok 2014 ma jedynie poważne problemy ze stężeniami Benzeno(a)pirenu oraz pyłem PM 2,5. Szczególnie stężenia pochodzenia pyłowego są niebezpieczne dla stanu powietrza gdyż bardzo łatwo mogą w dużym stężeniu szkodzić na ludzkie drogi oddechowe, a główną przyczyną ich występowania są kotły na węgiel kamienny.

### **XXVIII.7. Rozwój odnawialnych źródeł energii**

Wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – tereny produkcji energii z ogniw fotowoltaicznych, oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym, wraz ze strefą ochronną zw. z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zamykającą się we wskazanym obszarze.

Dla wskazanych obszarów należy uwzględnić poniższe ustalenia:

- lokalizację terenu produkcji energii z ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem PEF,
- realizacja obiektów przy zachowaniu standardów wynikających z przepisów odrębnych oraz wskazanych niżej zasad,
- 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 na ludzi i zwierzęta,
- w granicach ww. obszaru dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej,
- zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od instalacji ogniw fotowoltaicznych musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) obszaru, na którym dopuszcza się

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

ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

powinna być określana na czas kadencji samorządu gminy z uwzględnieniem występujących potrzeb, realnych możliwości finansowych ich wykonania, stopnia przygotowania warunków lokalizacyjnych.

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

*W granicach obszarów objętych zmianą nr 2 studium, opracowaną na podstawie uchwały Nr III.13.2018 Rady Gminy Przytyk z dnia 28 grudnia 2018 r., potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy Przytyk, w tym inwestycji celu publicznego, będą wiązać się z rozbudową sieci infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej). Zgodnie z analizą sytuacji finansowej gminy Przytyk, przedstawioną w rozdziale XVIII.3, posiada ona wystarczające możliwości finansowania inwestycji wynikających z realizacji zadań własnych z zakresu sieci infrastruktury technicznej.*

*W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 studium, opracowaną na podstawie uchwały Nr XIV.135.2020 z dnia 1 czerwca 2020 r., potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy Przytyk, w tym inwestycji celu publicznego, będą wiązać się z rozbudową sieci infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej) oraz budową i wyposażeniem parku ogólnodostępnego. Zgodnie z analizą sytuacji finansowej gminy Przytyk, przedstawioną w rozdziale XVIII.3, posiada ona wystarczające możliwości finansowania inwestycji wynikających z realizacji zadań własnych z zakresu sieci infrastruktury technicznej oraz stworzeniem parku.*

*W granicach obszarów objętych zmianą nr 4 studium, opracowaną na podstawie uchwały Nr XXI.205.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2021 r., potrzeby inwestycyjne wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy Przytyk, w tym inwestycji celu publicznego, będą wiązać się z rozbudową sieci infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej). Zgodnie z analizą sytuacji finansowej gminy Przytyk, przedstawioną w rozdziale XVIII.3, posiada ona wystarczające możliwości finansowania inwestycji wynikających z realizacji zadań własnych z zakresu sieci infrastruktury technicznej.*

**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 M<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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

miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny zostać opracowane w oparciu o analizę powiązań funkcjonalnych i strukturalnych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz uwarunkowań ekofizjograficznych i powiązań przyrodniczych.

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

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

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

## **XXXII. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW**

Wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownie fotowoltaiczne, oznaczone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym.

Faktyczna, dopuszczona w Studium lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od elektrowni fotowoltaicznych, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy

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*

*„Kierunki Zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytyk”, które stanowią odpowiednio Zał. 2A i Zał. 2B do zmiany nr 3 studium.*

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

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

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

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

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

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

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

#### **XXXVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających rehabilitacji, rekultywacji, remediacji lub przekształceń.

#### **XXXVII. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Rekultywacji powinny podlegać tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, a mianowicie tereny przeznaczone pod eksploatację kopalin (udokumentowane złoża, w których eksploatacja została zakończona). Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym pozwala na

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,

- zasad rozwiązywania problemów związanych z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną poprzez planowanie przestrzenne i zagospodarowanie przestrzeni.

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

Szczególnie istotne elementy warunkujące rozwój przestrzenny gminy to:

- typowo rolniczy charakter Gminy, który dominuje zarówno w strukturze zagospodarowania przestrzennego, jak i gospodarce tego obszaru. Bardzo dobre warunki glebowe i klimatyczne oraz działania inwestycyjne władz samorządowych, pozwalają na kontynuację i dalszy rozwój działalności rolniczej związanej z produkcją i przetwórstwem warzyw i owoców, zwłaszcza „Papryki Przytyckiej”,
- wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe, zwłaszcza południowej części gminy, poza wartością ekologiczną, stanowią o wysokich możliwościach rozwoju turystyki w Przytyku. Szczególnie istotny potencjał mają tutaj zbiorniki wodne Zalew Domaniowski, Jagodno, stawy rybne w Zameczku i Oblasie, a także dolina rzeki Radomki, dające możliwość rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej o zasięgu ponadlokalnym. Determinują one również zapotrzebowanie na dalszy rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej. Niezbędne jednak w tym zakresie jest rozbudowa infrastruktury turystycznej – bazy gastronomicznej, noclegowej, usług, obiektów i urządzeń turystycznych, w tym zwłaszcza odpowiednie zagospodarowanie okolic zbiorników Domaniów i Jagodno,
- zasoby kulturowe, stanowiące dodatkowy czynnik rozwoju funkcji turystycznej – zachowany historyczny układ urbanistyczny w centrum Przytyka pozwala na duże możliwości kreowania kompozycji miasta zabytkowego oraz wytworzenie szczególnego jego wizerunku. Na terenie gminy występują także zachowane obiekty zabytkowe, wymagają one jednak podjęcia prac rewitalizacyjnych i odpowiedniego wykorzystania. Szczególnie cenne są aspekty związane z atrakcyjną historią Przytyka oraz elementy lokalnej kultury i tradycji (także tych współczesnych), kształtujące tożsamość kulturową tego obszaru i stanowiące potencjał dla promocji gminy w skali ponadlokalnej. Warto podkreślić tu znaczenie organizowanych imprez kulturalnych, m.in. Ogólnopolskich Targów Papryki czy wydarzeń kulturalnych nad Zalewem Domaniowskim,
- promienisty układ głównych ciągów komunikacyjnych, schodzący się w części centralnej gminy, daje dobre powiązania, zarówno zewnętrzne jak i wewnętrzne gminy. Ponadto przeprowadzane sukcesywnie remonty i modernizacje dróg podnoszą jakość infrastruktury komunikacyjnej, a tym samym komfort życia mieszkańców i warunki inwestycyjne w Gminie,

ZMIANA NR 3 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.*

ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

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

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

*Zmianę nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, opracowaną na podstawie uchwały Nr XXI.205.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2021 r., wprowadzono zmiany w dwóch obszarach: w obrębie geodezyjnym Przytyk oraz w obrębie geodezyjnym Posada. Oba obszary są jak dotąd niezainwestowane. 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 wskazaniu nowego terenu zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.*

*Zmiany nr 4 dokonano biorąc pod uwagę rzeczywiste potrzeby mieszkańców gminy. Zmiana lokalizacji terenów budowlanych umożliwi wykorzystanie terenów o wysokim potencjale i zainteresowaniu inwestorów. Wprowadzony nowy teren zabudowy stanowi poszerzenie terenów o tej samej funkcji znajdujących się w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Tym samym wprowadzona zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.*