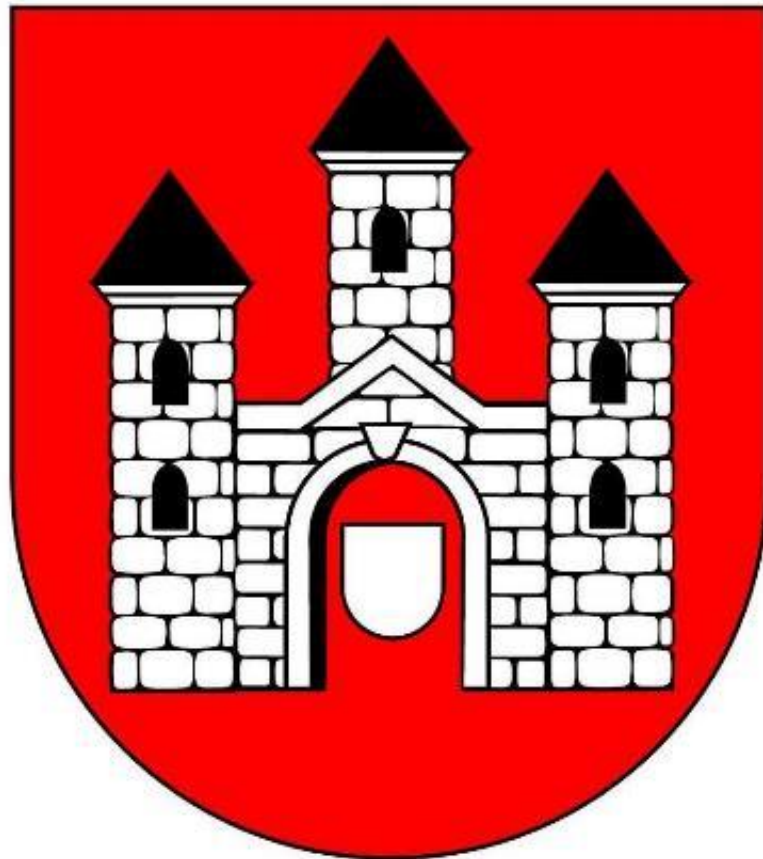


Burmistrz Miasta i Gminy Przytyk

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK



### Uzasadnienie

do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Przytyku

z dnia .....

Przytyk, ..... 2025



**NAZWA OPRACOWANIA:**

---

**Plan Ogólny Gminy Przytyk**

**ZLECENIODAWCA:**

---

**Gmina Przytyk**

**WYKONAWCA:**

---

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

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

---

**główny projektant:**

**mgr inż. Anna Bereś  
inż. Monika Nasiłowska**

**zespół:**

**inż. Agnieszka Szaniawska  
inż. Kamil Suchożebski  
inż. Anna Wojtczuk  
mgr inż. Izabela Bielowska  
mgr Agata Grzelak  
inż. Natalia Kotecka**



## SPIS TREŚCI

<b>CZĘŚĆ A. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK .....</b>	<b>10</b>
I. WPROWADZENIE .....	12
II. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO .....	12
III. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY .....	14
1. Pomniki przyrody .....	14
2. Użytki ekologiczne .....	15
IV. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU .....	17
V. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH .....	19
VI. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY .....	21
VII. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY .....	24
VIII. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH .....	27
IX. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI .....	28
X. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI .....	28
1. Złoże kopalin .....	28
2. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla .....	28
3. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....	28
XI. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ .....	28
XII. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTEKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	29
4. Zabytki nieruchome .....	29
5. Zabytki archeologiczne .....	31
6. Dobra kultury współczesnej .....	39
XIII. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE .....	40
XIV. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE .....	40
XV. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA .....	40
XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI .....	40
XVII. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI .....	40
XVIII. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ .....	41
XIX. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE .....	41

XX.	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	42
XXI.	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO .	43
XXII.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	44
1.	Infrastruktura społeczna.....	44
1.	Infrastruktura transportowa .....	46
2.	Infrastruktura techniczna .....	47
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu.....	50
XXIII.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE .....	50
XXIV.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŃNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	55
XXV.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	62
1.	Prognozowana liczba mieszkańców $M_{20}$ .....	62
2.	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM <sub>0</sub> .....	62
3.	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca $P_{20}$	62
4.	Obliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Przytyk (ZAP)	63
	<b>CZĘŚĆ B. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK .....</b>	<b>64</b>
I.	WPROWADZENIE .....	65
II.	STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE .....	65
1.	<b>SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ</b>	<b>65</b>
2.	<b>SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ</b>	<b>66</b>
3.	<b>SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ</b> .....	<b>67</b>
4.	<b>SU – STREFA USŁUGOWA</b> .....	<b>68</b>
5.	<b>SP – STREFA GOSPODARCZA</b> .....	<b>69</b>
6.	<b>SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ</b> .....	<b>70</b>
7.	<b>SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA</b> .....	<b>71</b>
8.	<b>SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI</b> .....	<b>72</b>
9.	<b>SC – STREFA CMENTARZY</b> .....	<b>73</b>
10.	<b>SG – STREFA GÓRNICICTWA</b> .....	<b>74</b>
11.	<b>SO – STREFA OTWARTA</b> .....	<b>75</b>
III.	OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.....	76
IV.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH .....	80

12.	Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
13.	Chłonność terenów położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
14.	Podsumowanie .....	89
V.	UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	89
	Spis rysunków, tabel i załączników .....	96
1.	<b>Spis rysunków</b> .....	96
2.	<b>Spis tabel</b> .....	96
3.	<b>Spis załączników</b> .....	97



Projekt planu ogólnego gminy Przytyk sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LV.469.2024 Rady Gminy Przytyk z dnia 15 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Przytyk.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z potrzeby posiadania przez gminę planu ogólnego, który nakłada art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Zapisy planu ogólnego gminy Przytyk będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ww. dokumenty stanowią natomiast należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne gminy Przytyk. Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Przytyk traci moc zmiana nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, przyjętego uchwałą Nr XXVI.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r. i zmienionego uchwałą Nr VI.44.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2019 r., uchwałą Nr XI.96.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 30 grudnia 2019 r., uchwałą Nr XXVII.261.2021 Rady Gminy Przytyk z dnia 14 grudnia 2021 r. oraz uchwałą Nr XXXVI.319.2022 Rady Gminy Przytyk z dnia 19 września 2022 r.

W ramach planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wymienione w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które szczegółowo opisane zostały w części A niniejszego uzasadnienia. Szczegółowe wyjaśnienie zastosowanych w planie ogólnym rozwiązań, o którym mówi art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostało opisane w części B niniejszego uzasadnienia. Do uzasadnienia do planu ogólnego gminy Przytyk dołączono także załącznik graficzny nr 1.

Projekt planu ogólnego gminy Przytyk został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzenia planu ogólnego kolejno:

- 1) Rady Gminy Przytyk podjęła Uchwałą Nr LV.469.2024 z dnia 15 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Przytyk;
- 2) ...;
- 3) ...;
- 4) ...

**CZĘŚĆ A.**  
**UWARUNKOWANIA**  
**ROZWOJU PRZESTRZENNEGO**  
**GMINY PRZYTYK**



## I. WPROWADZENIE

Art. 13h ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ww. ustawy. Wskazane uwarunkowania stanowią:

- 1) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) znajdujące się na obszarze gminy:
  - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
  - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
  - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
  - e) strefy ochronne ujęć wody,
  - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
  - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
  - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
  - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
  - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
  - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
  - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
  - m) obszary ograniczonego użytkowania,
  - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
  - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
  - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
  - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
  - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 3) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 4) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 5) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 6) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

## II. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Plan Zagospodarowania

Przestrzennego Województwa Mazowieckiego jest zgodny ze Strategią rozwoju województwa mazowieckiego 2030+.

„Plan nie jest aktem prawa miejscowego – jest aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej decyzji administracyjnych ustalających lokalizację inwestycji. Nie narusza uprawnień gmin w zakresie miejscowego planowania przestrzennego.

Plan stanowi podstawę dla:

- uzgadniania bądź opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin<sup>1</sup>, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów i programów rewitalizacji oraz miejscowych planów odbudowy,
- opiniowania projektów dokumentów rządowych dotyczących polityki przestrzennej i regionalnej,
- zgłaszania uwag i wniosków do programów rządowych,
- współtworzenia programów operacyjnych i kontraktów terytorialnych,
- konstruowania budżetu województwa w zakresie realizacji programów i zadań wojewódzkich,
- opiniowania w zakresie problemów wspólnych z sąsiednimi województwami.”<sup>2</sup>

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, zgodnie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach prowadzenia polityki rozwoju wyznaczył obszary funkcjonalne. Gmina Przytyk kwalifikuje się do wiejskich obszarów funkcjonalnych wymagających wsparcia procesów rozwojowych oraz do obszarów o najniższym dostępie do dóbr i usług. Dla pierwszych plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych poprzez wspieranie prac scaleniowych i wymiany gruntów;
- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych I-III;
- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej, przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego (m.in.: tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, trwałych użytków zielonych);
- poprawa dostępności komunikacyjnej, m.in. poprzez rozwój transportu publicznego, w tym przywrócenie połączeń kolejowych na nieczynnych liniach kolejowych, a także

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) wprowadziła szereg zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która między innymi określiła nowe zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i wprowadziła plan ogólny jako nowy akt planowania przestrzennego.

Na podstawie art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do końca 2025 roku.

Zgodnie z art. 13 i ust. 3 pkt 5 lit. b tiret drugie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta występuje o uzgodnienie planu ogólnego z zarządem województwa w zakresie ustaleń zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

<sup>2</sup> Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie, *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*, 2018, s. 10

przebudowę/rozbudowę istniejącej sieci drogowej, w szczególności dróg powiatowych i gminnych;

- budowa i rozbudowa systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywna sanacja terenów o zabudowie rozproszonej, m.in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
- poprawa bezpieczeństwa energetycznego, m.in. poprzez budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w zakresie niskich i średnich napięć;
- zwiększenie nasycenia infrastrukturą ICT (ang. Information and Communication Technologies), a także zapewnienie dostępu do systemu e-usług;
- tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych;
- objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej charakterystycznej dla poszczególnych regionów, w tym układów ruralistycznych.

A dla obszarów o najniższym dostępie do dóbr i usług plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

- działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców;
- zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych;
- podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia.

W zakresie infrastruktury transportowej na obszarze gminy Przytyk Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uwzględnia dostosowanie dróg powiatowych do minimum klas lokalnych L.

W zakresie opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na obszarze gminy Przytyk uwzględnia postulowany do objęcia ochroną układ urbanistyczny.

W zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na obszarze gminy Przytyk uwzględnia:

- ochronę wartościowych gruntów rolnych przed nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze,
- ochronę przed hałasem, wibracjami i polem elektroenergetycznym,
- ochronę lasów i zadrzewień oraz wzbogacanie ich walorów,
- porządkowanie gospodarki odpadami.

W zakresie turystyki Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zakłada rozwój turystyki w wykorzystaniem istniejącej bazy, wartości kulturowych oraz walorów przyrodniczych oraz przebieg regionalnego rowerowego szlaku turystycznego.

### **III. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY**

Na terenie gminy Przytyk występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478). Jest to siedem użytków ekologicznych i trzy pomniki przyrody. W granicach gminy Przytyk, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują wielkoobszarowe formy ochrony przyrody, takie jak obszary Natura 2000, parki krajobrazowe czy obszary chronionego krajobrazu.

#### **1. Pomniki przyrody**

Na terenie gminy Przytyk zlokalizowano trzy jednoobektowe pomniki przyrody. Stanowią je drzewa z gatunku jesion wyniosły i dąb szypułkowy.

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

Zostały one utworzone Rozporządzeniem Nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie wprowadzenia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2002 r., Nr 64, poz. 1293). Aktualne obowiązującym aktem normatywnym dla pomników przyrody na terenie gminy jest Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu radomskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r., Nr 94, poz. 7024).

**Tabela 1. Wykaz pomników przyrody znajdujących się na terenie gminy Przytyk**

lp.	typ	gatunek	lokalizacja
1	drzewo	Jesion wyniosły - <i>Fraxinus excelsior</i>	Park przydworski we Wrzeszczowie, dz. ew. nr 735/4 obr. Wrzeszczów
2	drzewo	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	Park przydworski w Oblasie, dz. ew. nr 228 obr. Oblas
3	drzewo	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	Zabytkowy park pałacowy w Zameczku, dz. ew. nr 134/4 obr. Zameczek Kolonia

źródło: dane GIOŚ

W stosunku do ww. pomników przyrody obowiązują następujące zakazy:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- 7) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- 8) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 9) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 10) umieszczania tablic reklamowych

## 2. Użytki ekologiczne

Na terenie gminy Przytyk zlokalizowane jest siedem użytków ekologicznych.

Zostały one utworzone Rozporządzeniem Nr 9 Wojewody Radomskiego z dnia 6 kwietnia 1998 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Radom. z dn. 30.04.1998 r., Nr 8, poz. 36). Aktualne zasady ochrony użytków ekologicznych na terenie gminy uregulowane są Rozporządzeniem Nr 72 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 lipca 2005 r. w sprawie użytków ekologicznych (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 28.07.2005 r., Nr 175, poz. 5572) i zmieniającym je Rozporządzeniem Nr 35 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lipca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 19.07.2007 r., Nr 138, poz. 3651). Użytki ekologiczne stanowią obszary chronione ze względu na pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej, a w szczególności: śródleśne bagna, torfowiska, śródpolne zadrzewienia, tereny zalewowe rzek, tereny bagienne okresowo zalewane wodą, nieużytkowane łąki i pastwiska, śródleśne oczka wodne.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

Tabela 2. Użytki ekologiczne na terenie gminy Przytyk

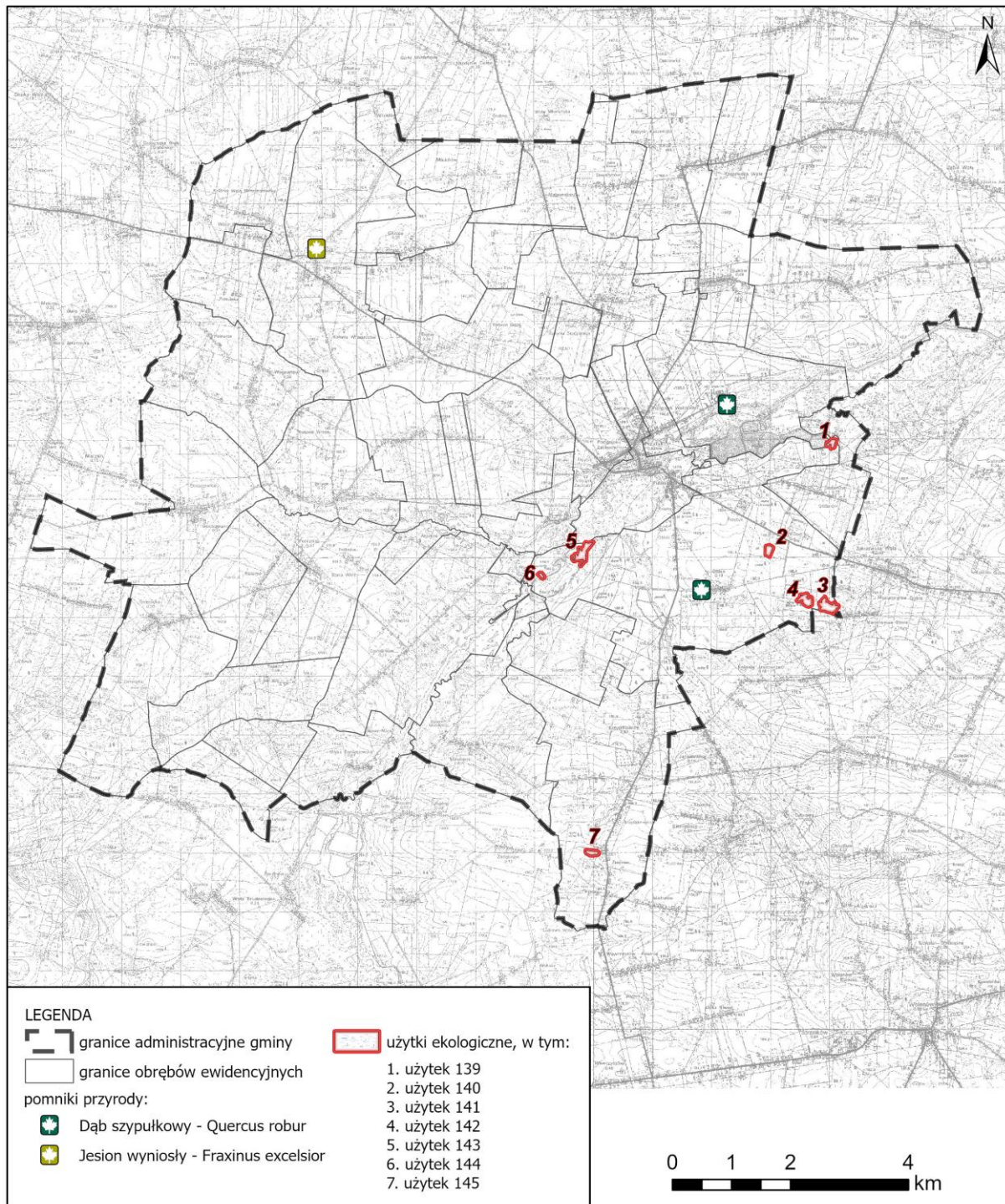
Lp	nazwa użytku	rodzaj użytku	opis użytku	pow. ha	lokalizacja
1	użytek 139	bagno	bagno	1,29	dz. ew. nr 200/28 obr. .Zameczek Kolonia i dz. ew. nr 480 obr. Oblas
2	użytek 140	bagno	silnie wilgotne zagłębienie terenu	1,48	dz. ew. nr 489 obr. Oblas
3	użytek 141	bagno	bagno	4,18	dz. ew. nr 490 obr. Oblas
4	użytek 142	bagno	bagno	2,68	dz. ew. nr 491 obr. Oblas
5	użytek 143	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	nieużytkowana łąka	4,20	dz. ew. nr 497 obr. Oblas
6	użytek 144	bagno	starorzecze rzeki Radomki zalewane wodą	0,38	dz. ew. nr 504 i 515 obr. Oblas
7	użytek 145	bagno	silnie wilgotne zagłębienie terenu	1,13	dz. ew. nr 441 obr. Krzyszkowice

źródło: dane GIOŚ

Na terenie ww. użytków ekologicznych zakazuje się:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- 7) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- 8) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 9) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 10) zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych;
- 11) umieszczania tablic reklamowych.

Rysunek 1. Formy ochrony przyrody w granicach gminy Przytyk



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ

#### IV. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

W gminie Przytyk zagrożenie powodziowe stanowi rzeka Radomka. W zakresie oceny ryzyka powodziowego dla obszaru gminy obowiązują mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) opracowane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Na mapach zagrożenia powodziowego w granicach gminy Przytyk wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tj. o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ( $Q=10\%$ , tzw. wody dziesięcioletnie) i o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ( $Q=1\%$ , tzw. wody stuletnie), a także obszary zagrożenia powodzią o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ( $Q=0,2\%$ , tzw. wody pięćsetletnie). Ponieważ rzeka Radomka w kilku miejscach jest obwałowana, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią są także obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy. W granicach gminy występują także obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

W zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na terenach gminy znajdują się przede wszystkim grunty orne, użytki zielone i zieleń naturalna w dolinie rzecznej oraz tereny leśne, niemniej obszarem szczególnego zagrożenia powodzią objęte są także częściowo tereny zabudowane. Zgodnie z danymi ewidencyjnymi na terenie całej gminy w zasięgu wody powodziowej stuletniej znajduje się 8 budynków mieszkalnych, 18 budynków gospodarskich, 2 budynki przemysłowe, 1 budynek magazynowy oraz 9 innych budynków niemieszkalnych. Najwięcej budynków narażonych na powódź stuletnią znajduje się w mieście Przytyk (19 budynków, w tym 2 budynki mieszkalne).

Na obszarze gminy Przytyk wały przeciwpowodziowe znajdują się w północnej części rzeki Radomki, w okolicy stawów rybnych w Zameczku i przy granicy z gminą Zakrzew. Funkcję ochrony przeciwpowodziowej spełniają przede wszystkim dwa zbiorniki retencyjne – Domaniów na Radomce i Jagodno na Wiązownicy. Pierwszy wybudowano przede wszystkim jako zbiornik rekreacyjny, funkcję regulacji przepływów pełni dodatkowo. Zbiornik Jagodno wybudowano głównie jako zbiornik przeciwpowodziowy – po wybudowaniu zbiornika nastąpiło zwiększenie retencji wód Wiązownicy, której przepływy kumulowane z wysokimi stanami na rzece Radomce w latach wcześniejszych powodowały zagrożenie powodziowe dla mieszkańców regionu.

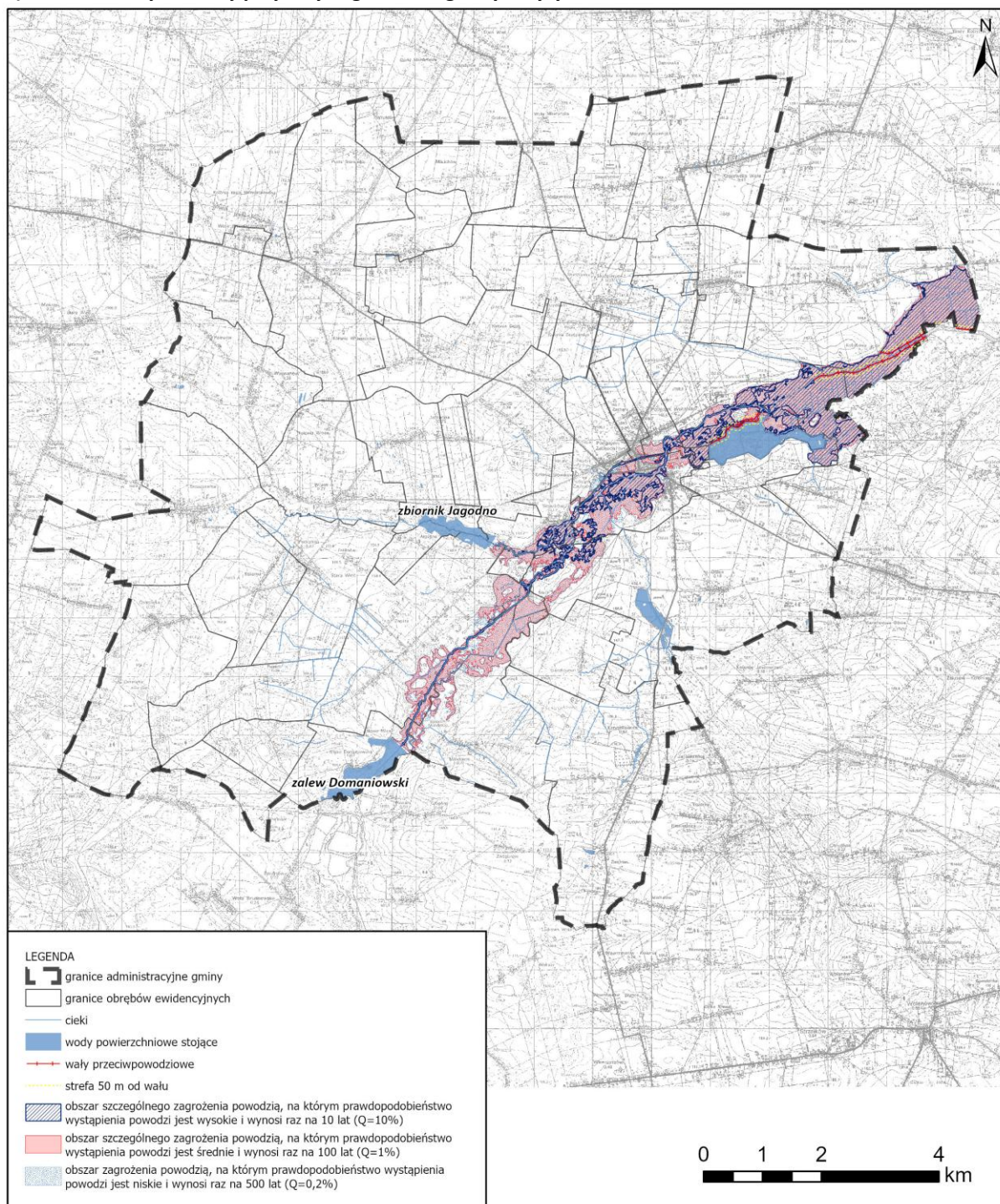
Zgodnie z art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym:

- 1) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- 2) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
- 3) prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzenia darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- 4) wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
- 5) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- 6) lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią występują ograniczenia dla zagospodarowania terenu, które wymagają uzgodnienia z Wodami Polskimi. Ponadto na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z art. 77 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087.) obejmujące: gromadzenie ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowanie oraz lokalizowanie nowych cmentarzy.

W przypadku lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią m. in. nowych obiektów budowlanych oraz gromadzenia ścieków, niezbędne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 390 ust. 1 ustawy Prawo wodne.

Rysunek 2. Formy ochrony przyrody w granicach gminy Przytyk



źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie

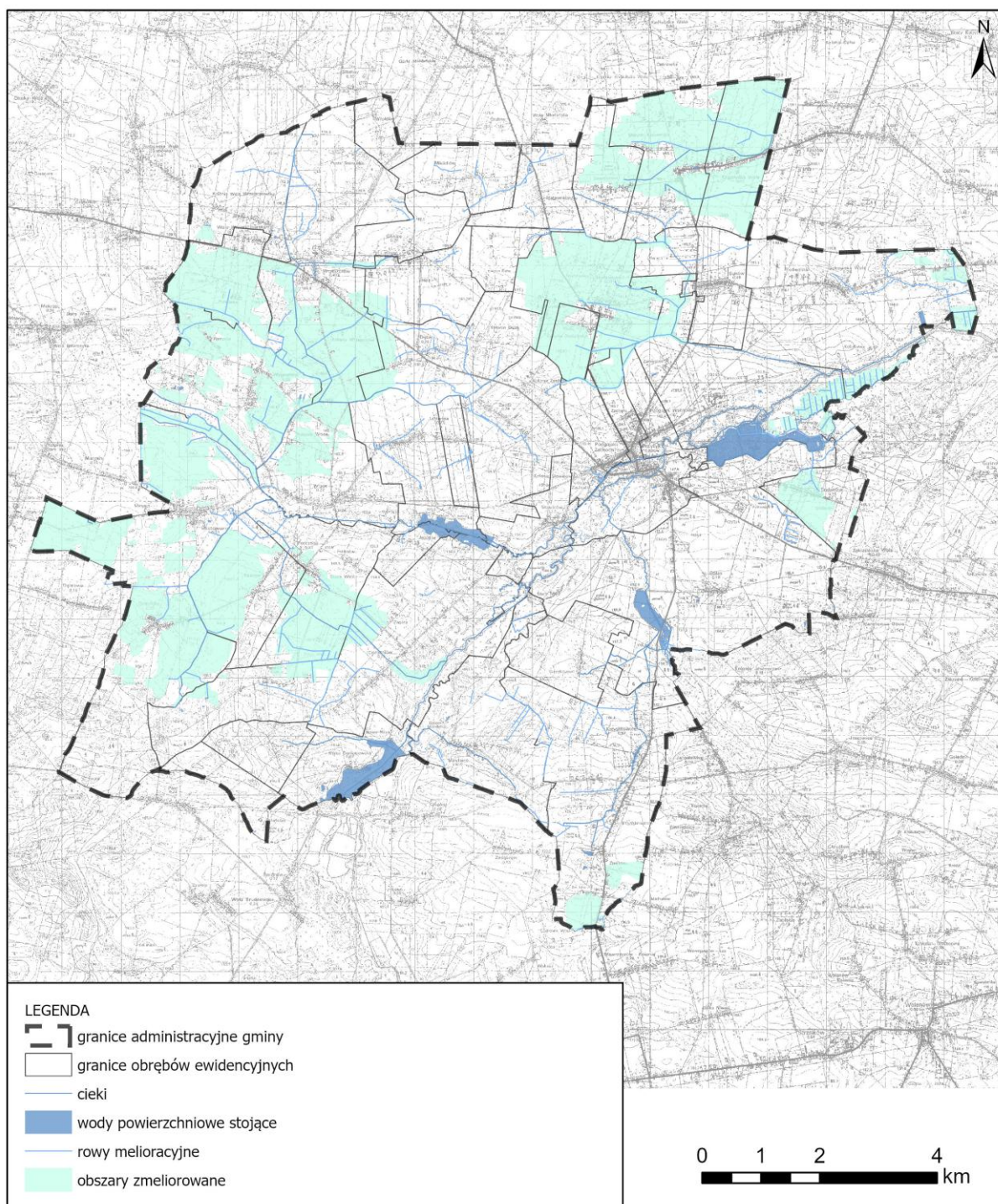
## V. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Na terenie gminy Przytyk istnieją i funkcjonują sieci

urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, będących pod opieką Gminnej Spółki Wodnej Przytyk, indywidualnych właścicieli gruntów oraz pod opieką PGW Wody Polskie. Urządzenia melioracji wodnych szczegółowych zgodnie z ustawą Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.) to m.in. rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi o średnicy poniżej 0,6 m, czy ziemne stawy rybne, jeśli służą polepszeniu zdolności produkcyjnej gleby. Melioracjami objęta jest znaczna część gminy, szczególnie obszary położone na północy i zachodzie. Są to tereny rolnicze znajdujące się w obrębach ewidencyjnych: Dęba, Domaniów, Glinice, Goszczewice, Jabłonna, Kaszewska Wola, Kolonia Glinice, Kolonia Kaszewska Wola, Kolonia Potkanna, Kolonia Studzienice, Krzyszkowice, Ostrołęka, Podgajek Wschodni, Podgajek Zachodni, Posada, Potkanna, Przytyk, Sewerynow, Stefanów, Studzienice, Sukowska Wola, Suków, Wola Wrzeszczowska, Wola Wrzeszczowska Kolonia, Wrzeszczów, Wrzos, Wygnanów i Zameczek Kolonia. Grunty zmeliorowane zajmują ok. 2915 ha, co stanowi ponad 21% powierzchni gminy.

Za utrzymanie i eksploatację urządzeń melioracji wodnych szczegółowych i podstawowych wraz z budowlami, prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej na terenach zmeliorowanych, oraz inne działania związane z wykonywaniem, bieżącym utrzymaniem oraz eksploatacją urządzeń melioracyjnych w sposób zorganizowany na obszarze gminy odpowiada Gminna Spółka Wodna Przytyk zrzeszona w Rejonowym Związku Spółek Wodnych w Przysusze.

Rysunek 3. Grunty zmeliorowane w granicach gminy Przytyk



źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie

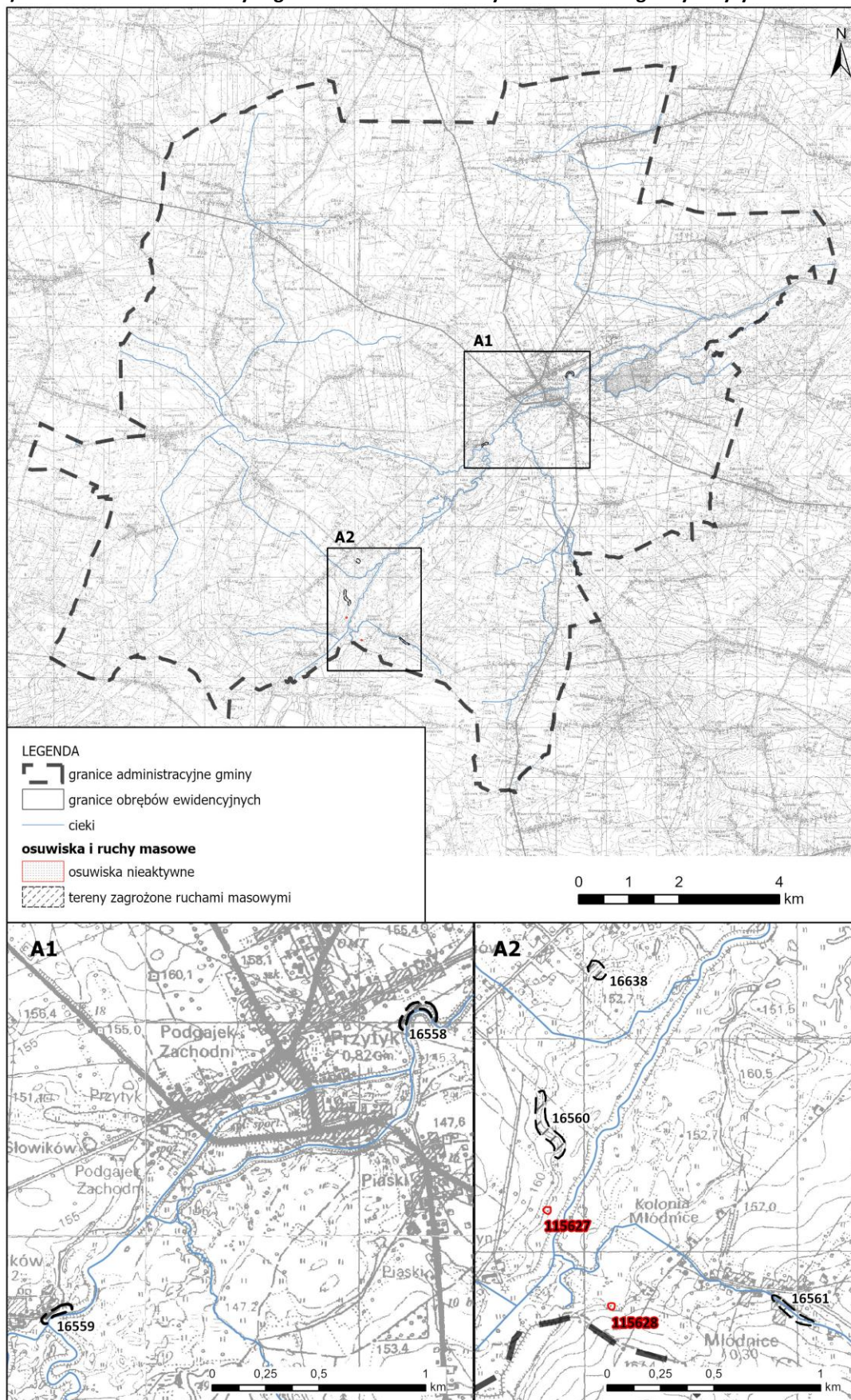
## VI. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Zgodnie z Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi (MOTZ) opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach projektu SOPO – Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej, na terenie gminy Przytyk występują 2 małe, nieaktywne osuwiska oraz 5 terenów zagrożonych ruchami masowymi.

Oba osuwiska znajdują się na zboczach doliny Radomki, ale daleko od jej obecnego koryta. Osuwisko nr 115627 wyznaczono na zachodnim zboczu doliny, w miejscowości Nowy Młyn, a osuwisko nr 115628 w Kolonii Młódnice, na wschodnim zboczu. Są to niewielkie zsuwy rozwinięte w piaskach i żwirach, znajdujące się w znacznej odległości od zabudowań i infrastruktury.

Cztery tereny zagrożone ruchami masowymi wyznaczone zostały na zboczach doliny Radomki (16558, 16559, 16560, 16638), a jeden na zboczu jej niewielkiego dopływu (16561). Pierwszy teren zagrożony (16558) wyznaczono w Przytyku. Obejmuje on odcinek stromej skarpy przykorytowej na zakolu Radomki, na jej północnym brzegu. Zbocze jest podcinane przez nurt rzeki. Teren zagrożony 16559 znajduje się w Słowikowie, na północnym zboczu doliny Radomki tuż poniżej ujścia do niej Wiązownicy. Zbocze jest podmywane przez tę rzekę i występują na nim niewielkie zsuwy. Powyżej zlokalizowane są zabudowania. W rejonie Domaniowa wyznaczono 2 tereny zagrożone (16560 i 16638). Usytuowane są na zachodnim zboczu dolinki Radomki, w jego stromych fragmentach. W obrębie terenu zagrożonego nr 16560 zaobserwowano niewielkie zsuwy, zaś w obrębie 16638 nierówności mogą wskazywać na procesy spęływania. Powyżej terenu 16638 znajdują się zabudowania. Ostatni teren zagrożony (16561) wyznaczono w Młódnicach, na południowym zboczu dolinki niewielkiego dopływu Radomki. Zbocze jest strome, niewysokie, z lokalnie występującymi wysiękami. W obrębie terenu zagrożonego znajdują się zabudowania oraz lokalna droga.

Rysunek 4. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi na obszarze gminy Przytyk



źródło: opracowanie własne na podstawie danych SOPO

## VII. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Zbiorowe zasilanie w wodę obszarów gminy Przytyk do celów bytowo-gospodarczych odbywa się poprzez trzy gminne ujęcia, tj.:

- ujęcie w miejscowości Glinice, składające się z dwóch studni głębinowych, tj. nr 2 i nr 3, o głębokościach 72 m p.p.t. i 70 m p.p.t. oraz wydajnościach eksploatacyjnych 30 m<sup>3</sup>/h i 70 m<sup>3</sup>/h, a także ze stacji uzdatniania wody,
- ujęcie w miejscowości Podgajek Wschodni, składające się z trzech studni głębinowych, tj. Ia, IIa i III, o głębokościach 42 m p.p.t., 38,5 m p.p.t. i 70 m p.p.t. oraz wydajnościach eksploatacyjnych 100 m<sup>3</sup>/h, 42 m<sup>3</sup>/h i 105 m<sup>3</sup>/h, a także ze stacji uzdatniania wody,
- ujęcie w miejscowości Wólka Domaniowska, składające się z dwóch studni głębinowych, tj. nr 2 i nr 3, o głębokościach 71 m p.p.t. i 82,5 m p.p.t. oraz wydajnościach eksploatacyjnych 55 m<sup>3</sup>/h i 78 m<sup>3</sup>/h, a także ze stacji uzdatniania wody.

Na terenie gminy znajdują się również ujęcia wód podziemnych pobierające wodę na cele komunalne, produkcyjno-przemysłowe oraz na potrzeby rolnictwa, a także ujęcia wód powierzchniowych pobierające wodę na potrzeby stawów rybnych oraz melioracji. Wykaz ujęć wód podziemnych i powierzchniowych na terenie gminy Przytyk, dla których wydano pozwolenia wodnoprawne zawarto w poniższej tabeli.

**Tabela 3. Ujęcia wód podziemnych i powierzchniowych na terenie gminy Przytyk, dla których wydano pozwolenia wodnoprawne**

lp.	lokalizacja	opis	pozwolenie wodnoprawne (PWP)	data obowiązywania PWP	strefa ochrony bezpośr.
<b>wody podziemne</b>					
1	Dz. ew. 44/5 m. Wrzos	pobór wód podziemnych dla potrzeb nawadniania upraw warzywnych	ROŚ.6223-W/37/2007 Starosta Radomski z dn. 27.08.2007	30.09.2017	bd
2	Dz. ew. nr 103 m. Kaszewska Wola	Pobór wód podziemnych dla potrzeb gospodarstwa rolno-ogrodniczego	ROŚ.VI-6223-W/41-2/2010 Starosta Radomski z dn. 17.09.2010	16.09.2030	+
3	Dz. ew. nr 62/10 m. Podgajek Wschodni	Pobór wód podziemnych dla potrzeb gospodarstwa sadowniczego i upraw w tunelach	ROŚ.VI.6341.73.2011.MM Starosta Radomski z dn. 10.11.2011	09.11.2021	bd
4	Dz. ew. nr 33/2 m. Przytyk	Pobór wód podziemnych dla potrzeb Zakładu Produkcyjnego TED	ROŚ.VI.6341.98.2012.MM Starosta Radomski z dn. 14.11.2012	13.11.2022	-
5	Dz. ew. nr 54/14 m. Oblas	Pobór wód podziemnych dla potrzeb zakładu chemii gospodarczej	ROŚ.VI.6341.121.2012.MM Starosta Radomski z dn. 11.01.2013	10.01.2023	bd
6	Dz. ew. nr 56/4 m. Podgajek Wschodni (studnia nr III)	Pobór wód podziemnych na potrzeby wodociągu wiejskiego	ROŚ.VI.6341.57.2015.MM Starosta Radomski z dn. 25.06.2015	24.06.2035	+
7	Dz. ew. nr 55/2 i 51/2 m. Podgajek Wschodni (studnia nr Ia i IIa)	Pobór wód podziemnych na potrzeby wodociągu wiejskiego	ROŚ.6341.30.2017.MM Starosta Radomski z dn. 05.04.2017	04.04.2037	+
8	Dz. ew. nr 271 m. Kaszewska Wola (studnia nr 1 i 2)	Pobór wód podziemnych dla potrzeb fermy norek	ROŚ.6341.23.2.2017.MM Starosta Radomski z dn. 04.04.2017	03.04.2037	-
9	Dz. ew. 487/1 obr. Oblas	Pobór wód podziemnych dla potrzeb osady leśnej Leśnictwa Oblas	ROŚ.6341.132.2017.MM Starosta Radomski z dn. 28.12.2017	bd	+

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

lp.	lokalizacja	opis	pozwolenie wodnoprawne (PWP)	data obowiązywania PWP	strefa ochrony bezpośr.
10	Dz. ew. nr 281/1 obr. 0040 Wrzeszczów (studnia nr 2 i nr 1)	Pobór wód podziemnych na cele socjalno-bytowe i technologiczne dla spółki MLEKSAM	WA.ZUZ.4.421.1.55.2018.2019. MM Dyrektor Zarządu Zlewni w Radomiu z dn. 11.04.2019	06.05.2039	+
11	Dz. ew. nr 115 obr. 0006 Kolonia Glinice	Pobór wód podziemnych na potrzeby gospodarcze dla firmy Agro Trade	WA.ZUZ.4.421.3.2019.AK Dyrektor Zarządu Zlewni w Radomiu z dn. 25.07.2019	16.08.2049	bd
12	Dz. ew. nr 58/2 obr. 0036 Wola Wrzeszczowska	Pobór wód podziemnych na potrzeby nawadniania upraw papryki	WA.ZUZ.4.4210.214.2020.AK Dyrektor Zarządu Zlewni w Radomiu z dn. 16.09.2021	11.10.2051	bd
13	Dz. ew. nr 30/2 obr. Kolonia Glinice (studnia nr 2 i 3)	Pobór wód podziemnych na potrzeby wodociągu wiejskiego	WA.ZUZ.4.4210.170.2023.AK Dyrektor Zarządu Zlewni w Radomiu z dn. 03.10.2023	24.10.2053	+
14	Dz. ew. nr 279/16 obr. 0034 Wólka Domaniowska (studnia 2 i 3)	Pobór wód podziemnych na potrzeby wodociągu komunalnego	WA.ZUZ.4.4210.343.2023.AK Dyrektor Zarządu Zlewni w Radomiu z dn. 04.01.2024	26.01.2054	+
15	Dz. ew. nr 199 obr. 0014 Krzyszkowice	bd	bd	bd	+
<b>wody powierzchniowe</b>					
1	Rzeka Radomka km 56+100 Rzeka Radomka km 1+260 m. Zameczek	Pobór wód powierzchniowych na cele stawów rybnych	ROŚ.VI.6223-WP/13/2009 Starosta Radomski z dn. 21.07.2009	31.12.2024	-
2	Rzeka Dobrzyca km 3+510 Rzeka Dobrzyca km 3+505 m. Oblas	Pobór wód powierzchniowych na cele stawów rybnych	ROŚ.VI.6341.61.2012.ES Starosta Radomski z dn. 17.10.2012	17.10.2032	-
3	Rzeka Radomka km 61+660, m. Zameczek	Pobór wód powierzchniowych na cele stawów rybnych	WA.ZUZ.4.4210.127.2021.AB Dyrektor Zarządu Zlewni w Radomiu z dn. 25.10.2021	30.11.2051	-

źródło: PGW Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie

Zapewnieniu odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych, służy m.in. ustanawianie stref ochronnych ujęć wody. Strefę ochronną stanowi obszar, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód. Strefa ochronna może obejmować wyłącznie teren ochrony bezpośredniej albo teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej. Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód. Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych obejmuje obszar zasilania ujęcia wody.

Obszar gminy Przytyk znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych obejmujących tereny ochrony pośredniej ujęć wód. Decyzjami Dyrektora Zarządu Zlewni w Radomiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ustanowione zostały natomiast strefy ochronne obejmujące wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ujęć wód:

1. Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Radomiu PGW Wody Polskie z dnia 08.10.2018 r., znak: WA.ZUZ.4.4100.74.2018.AK (dz. ew. nr 30/2 obr. 0006 Kolonia Glinice – obszar w kształcie prostokąta o długości boków 22,5 m x 15 m),
2. Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Radomiu PGW Wody Polskie z dnia 08.10.2018 r., znak:

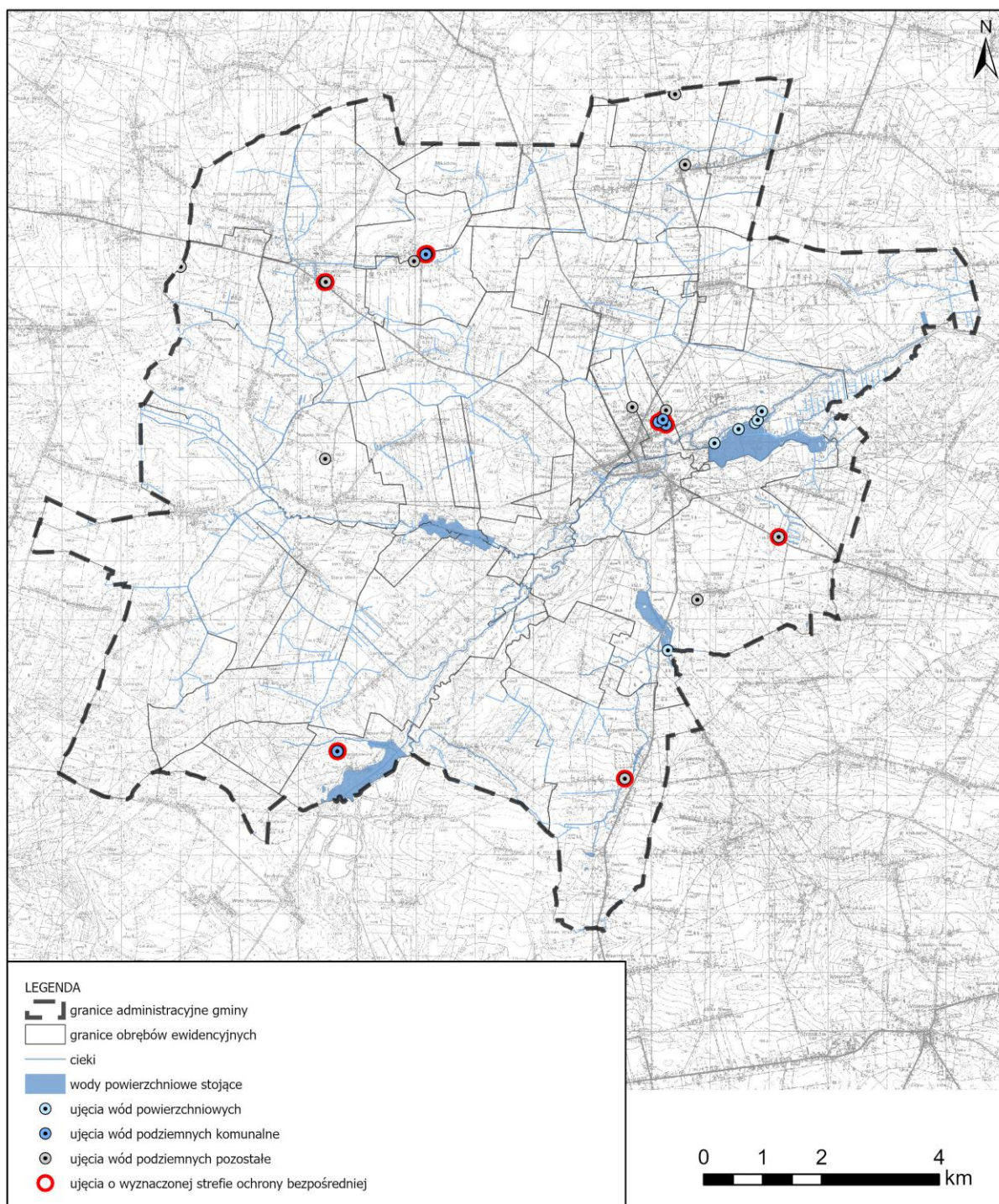
WA.ZUZ.4.4100.74.1.2018.AK (dz. ew. nr 279/16 obr. 0034 Wólka Domaniowska – obszar w kształcie kwadratu o długości boków 10 m)

3. Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Radomiu PGW Wody Polskie z dnia 10.10.2018 r., znak: WA.ZUZ.4.4100.74.2.2018.AK (dz. ew. nr 55/2 obr. 0021 Podgajek Wschodni – obszar w kształcie prostokąta o długości boków 10 m x 22 m, dz. ew. nr 51/2 obr. 0021 Podgajek Wschodni – obszar w kształcie prostokąta o długości boków 19 m x 20 m, dz. ew. nr 56/4 i 56/5 obr. 0021 Podgajek Wschodni – obszar w kształcie kwadratu o długości boków 10 m);
4. Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Radomiu PGW Wody Polskie z dnia 17.04.2019 r., znak: WA.ZUZ.4.4100.122.2019.MM (dz. ew. nr 281/1 obr. 0040 Wrzeszczów – obszary w kształcie kwadratów o długościach boków 3 m i 2 m);
5. Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Radomiu PGW Wody Polskie z dnia 19.03.2020 r., znak: WA.ZUZ.4.4100.22.2020.EMG (dz. ew. nr 199 obr. 0014 Krzyszkowice – obszar w kształcie kwadratu o długościach boków 2 m);
6. Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Radomiu PGW Wody Polskie z dnia 20.08.2020 r., znak: WA.ZUZ.4.4100.21.2020.EMG (dz. ew. nr 103 obr. 0013 Kaszewska Wola – obszar w kształcie kwadratu o długościach boków 2 m);
7. Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Radomiu PGW Wody Polskie z dnia 05.02.2021 r., znak: WA.ZUZ.4.4100.15.2020.EMG (dz. ew. nr 487/1 obr. 0019 Oblas).

Na ustanowionych strefach ochrony bezpośredniej, w zależności od ustaleń zawartych w ww. decyzjach, obowiązują wszystkie lub wybrane nakazy:

- nakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- nakaz zagospodarowania terenu zielenią,
- nakaz odprowadzania poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze służących do poboru wody,
- nakaz ograniczenia wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywania osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Rysunek 5. Lokalizacja ujęć wód podziemnych i powierzchniowych na terenie gminy Przytyk



źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie

## VIII. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Obszary ochronne to ustanowione przez Wojewodę na wniosek Wód Polskich obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Na terenie gminy Przytyk nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.).

## IX. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Obecnie na terenie gminy Przytyk nie ma wyznaczonych terenów ani obszarów górniczych.

## X. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

### 1. Złoża kopalin

W granicach gminy Przytyk występują trzy udokumentowane złoża kopalin, z czego eksploatacja dwóch z nich została zaniechana, natomiast jedno jest rozpoznane szczegółowo. Ich charakterystykę przedstawia tabela poniżej.

Tabela 4. Rejestr udokumentowanych złóż na terenie gminy Przytyk

Kod i nr systemowy	nazwa złoża	stan zagospodarowania złoża	zasoby geologiczne bilansowe [tys. t]	Przewidywane roczne wydobycie [tys. m <sup>3</sup> ]	rodzaj kopaliny	pow. złoża [ha]	kierunek rekultywacji po zakończeniu eksploatacji
KN 18266	Wygnanów	eksploatacja złoża zaniechana	27,07	do 20	piaski	0,85	rolniczo - wodny
KN 18287	Wygnanów I	eksploatacja złoża zaniechana	41,28	do 20	piaski	0,84	rolniczo - wodny
KN 21716	Sukowska Wola	złożo rozpoznane szczegółowo	617,81	piaski	4,99	wodny	KN 21716

Źródło: Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2024 r., PIG-PIB 2023; System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS – karty informacyjne złóż kopalin, PIG-PIB

### 2. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach gminy Przytyk nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

### 3. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W granicach gminy Przytyk nie występują podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

## XI. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Przytyk nie stanowi gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, o których mówi ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 151 z późn. zm.).

## XII. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

### 4. Zabytki nieruchomości

Na terenie gminy Przytyk znajduje się dziesięć obiektów wpisanych do rejestru Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wykaz przedstawia tabela poniżej.

Tabela 5. Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego

L.p.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Adres	Numer rejestru	Okres powstania	Ewidencja
1.	Zespół dworski: -dwór -spichlerz	Oblas	-	544/A z 7.06.1970 oraz 135/A z 12.02.1982	1 poł. XIX	TAK
2.	-park	Oblas	-	973/2014 z 21.08.2014	1 poł. XIX	TAK
3.	Kościół par.	Przytyk	-	370/A z 05.01.1988	1930-36	TAK
4.	Cmentarz żydowski	Przytyk	-	404/A z 03.04.1989	2 poł. XVII, 1941	TAK
5.	Stara część cmentarza rzymskokatolickiego	Przytyk	-	A-1263 z 16.09.2014	1 poł. XIX	TAK
6.	Kościół par. p.w. św. Marii Magdaleny	Wrzeszczów	-	290/A/56 z 18.10.1956, 391 z 21.06.1967 oraz 186/A z 15.10.1982	1 poł. XVIII	TAK
7.	Zespół dworski: - dwór - park	Wrzeszczów	-	363/A z 29.03.1990	XVIII, 1914	TAK
8.	Kościół par. p.w. św. Wawrzyńca	Wrzos	-	292/A/56 z 18.10.1956, 386 z 21.06.1967 oraz 187/A z 15.10.1982	XV, 1901	TAK
9.	Cmentarz rzym.-kat	Wrzos	-	A-1281 z 10.12.2014	poł. XIX	TAK
10.	Zespół dworski: - dwór - park	Zameczek	-	787 z 16.09.1972 oraz 206/A z 14.04.1983	poł. XIX	TAK

Źródło: Rejestr zabytków województwa mazowieckiego – Narodowy Instytut Dziedzictwa, stan na 30 czerwca 2024 roku

*Zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków*

Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, występują 23 obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Przytyk.

**Tabela 6. Wykaz zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków gminy Przytyk (z wyłączeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego – Delegatura Radom)**

L.p.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Adres
1.	Krzyż na cokole	Dęba	Przy drodze wojewódzkiej nr 740 Wrzeszczów-Potworów
2.	Kaplica kubaturowa	Glinice	W centrum wsi
3.	Krzyż na cokole	Glinice	Na skrzyżowaniu dróg
4.	Kapliczka murowana	Goszczewice	Obok domu nr 39
5.	Dom drewniany	Jabłonna	Jabłonna nr 36
6.	Figura św. Jana Nepomucena	Krzyszkwice	Przy drodze Krzyszkwice-Jarosławice
7.	Układ urbanistyczny	Przytyk	Rynek, Zachęta, Warszawska, Kościelna wraz z działkami przylegającymi do tych ulic, teren przykościelny
8.	Kapliczka murowana	Przytyk	Targowa, przy nr 19
9.	Plebania murowana	Przytyk	Zachęta 30
10.	Figura Matki Boskiej	Przytyk	Przy kościele parafialnym
11.	Krzyż na cokole	Przytyk	Przy kościele parafialnym
12.	Dzwonnica przy kościele	Wrzeszczów	-
13.	Plebania	Wrzeszczów	-
14.	Krzyż na kościele	Wrzeszczów	-
15.	Ogrodzenie kościoła	Wrzeszczów	-
16.	Kaplica cmentarna	Wrzeszczów	-
17.	Cmentarz parafialny	Wrzeszczów	Przy drodze wojewódzkiej nr 740 Wrzeszczów-Potworów
18.	Figura Matki Boskiej	Wrzeszczów	-
19.	Brama kościelna	Wrzos	-
20.	Kaplica cmentarna	Wrzos	Na cmentarzu parafialnym
21.	Młyn wodno-elektryczny	Wrzos	-
22.	Dom drewniany	Wrzos	Wrzos 1
23.	Krzyż na cokole, kamienny	Wrzos	W centrum miejscowości

Źródło: Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Przytyk na lata 2021-2024

Rysunek 6. Zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego

## 5. Zabytki archeologiczne

W granicach Gminy Przytyk nie występują stanowiska wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego.

### *Zabytki archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków*

W granicach administracyjnych gminy Przytyk zewidencjonowano 134 stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Przytyk.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

Tabela 7. Wykaz zabytków archeologicznych znajdujących się na terenie gminy Przytyk

L.p.	Miejscowość	Obszar	Numer stanowiska na obszarze	Numer stanowiska w miejscowości	Czas powstania
1.	Borki	8	AZP 72-66	1	śląd osadnictwa – neolit; osada – okres rzymski (Kultura przeworska); śląd osadnictwa – okres nowożytny (XVII–XVIII w.)
2.	Borki	9	AZP 72-66	2	osada – późny okres lateński / wczesny okres lateński (Kultura przeworska); osada wiejska – okres nowożytny (XVII–XVIII w.)
3.	Borki	10	AZP 72-696	3	obozowisko – epoka brązu; osada jednodworcza – okres nowożytny (XVII–XVIII w.)
4.	Borki	2	AZP 66-69	4	śląd osadnictwa – Halstatt C–D (Kultura łużycka); osada jednodworcza – Kultura Polska / okres nowożytny (XVI–XVII w.)
5.	Borki	12	AZP 72-66	5	znalezisko luźne – neolit (kultura pucharów lejkowatych); osada – II okres epoki brązu (kultura trzciniecka)
6.	Borki	13	AZP 72-66	6	śląd osadnictwa – okres starożytny
7.	Borki	16	AZP 72-66	7	śląd osadnictwa – Halstatt D (kultura grobów kloszowych)
8.	Borki	17	AZP 72-66	8	znalezisko luźne – okres starożytny
9.	Borki	18	AZP 72-66	9	znalezisko luźne – epoka kamienia
10.	Borowiec	6	AZP 73-66	1	śląd osadnictwa – wczesna epoka brązu; osada – wczesny okres lateński (kultura łużycka, kultura grobów podkaszowych wczesny okres lateński); osada jednodworcza – okres nowożytny (XVI–XVII w.)
11.	Borowiec	9	AZP 68-69	2	śląd osadnictwa – okres starożytny
12.	Czarna Niwa	59	AZP 73-65	1	śląd osadnictwa – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
13.	Dębowica	60	AZP 73-65	1	śląd osadnictwa – okres mezolitu / okres neolitu
14.	Domaniów	27	AZP 73-65	3	obozowisko – okres prądziejowy
15.	Domaniów	29	AZP 73-65	4	osada – Halstatt (kultura łużycka)
16.	Domaniów	33	AZP 73-65	6	osada wiejska – Kultura Polska (XIII–XV w.)
17.	Domaniów	35	AZP 73-65	7	osada wiejska – Kultura Polska (XIV–XVII w.)
18.	Domaniów	36	AZP 73-65	8	osada wiejska – Kultura Polska (XIV–XVI w.)
19.	Domaniów	37	AZP 73-65	9	osada wiejska – Kultura Polska (XIV–XVII w.)
20.	Domaniów	31	AZP 73-65	10	osada – okres prądziejowy
21.	Domaniów	32	AZP 73-65	11	osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVIII w.)
22.	Domaniów	32	AZP 73-64	13	śląd osadnictwa – epoka brązu
23.	Domaniów	42	AZP 73-65	14	śląd osadnictwa – epoka kamienia; osada – Halstatt / wczesny okres rzymski (kultura grobów kloszowych)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

24.	Domaniów	40	AZP 73-65	15	śląd osadnictwa – Kultura Polska (XVI–XVIII w.)
25.	Domaniów	41	AZP 73-65	16	osada – epoka brązu (kultura łużycka)
26.	Domaniów	26	AZP 73-65	18	osada – Halstatt / wczesny okres rzymski (kultura grobów kloszowych)
27.	Domaniów	30	AZP 73-65	19	obozowisko – okres prądziejowy
28.	Domaniów-Jatki	39	AZP 73-65	1	obozowisko – Halstatt / wczesny okres rzymski (kultura grobów kloszowych); osada wiejska – Kultura Polska (XIV–XVI w.)
29.	Domaniów-Jatki	38	AZP 73-65	17	osada wiejska – Kultura Polska (XIII–XVI w.)
30.	Glinice	16	AZP 72-65	1	śląd osadnictwa – okres starożytny; osada wiejska – Kultura Polska (XV–XVII w.)
31.	Goszczewice	5	AZP 73-64	1	grodzisko stożkowate – Kultura Polska (XIV–XV w.); dwór na kopcu – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
32.	Goszczewice	2	AZP 73-64	2	śląd osadnictwa – okres rzymski (kultura przeworska); osada wiejska – Kultura Polska (XIII–XVI w.)
33.	Goszczewice	24	AZP 66-70	3	osada – Kultura Polska (XII–XIV w.)
34.	Goszczewice	3	AZP 73-64	4	śląd osadnictwa – wczesna epoka brązu (Epineolit); osada wiejska – Kultura Polska (XIV–XV w.)
35.	Goszczewice	4	AZP 73-64	5	osada przydworska – Kultura Polska (XV–XVII w.)
36.	Goszczewice	6	AZP 73-64	6	obozowisko – Halstatt / wczesny okres lateński (kultura grobów podkoszowych); śląd osadnictwa – Kultura Polska (XIV–XVI w.)
37.	Goszczewice	7	AZP 73-64	7	śląd osadnictwa – schyłek epoki brązu (kultura łużycka); śląd osadnictwa – Kultura Polska (XIV–XVI w.)
38.	Goszczewice	8	AZP 73-64	8	śląd osadnictwa – Kultura Polska (XV–XVI w.)
39.	Goszczewice	9	AZP 73-64	9	śląd osadnictwa – schyłek epoki brązu (kultura łużycka); osada jednodworcza – okres nowożytny (XVI–XVII w.)
40.	Goszczewice	10	AZP 73-64	10	osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
41.	Goszczewice	27	AZP 73-64	11	osada wiejska – Kultura Polska (XV–XVII w.)
42.	Jabłonna	61	AZP 73-65	1	osada – okres prądziejowy; osada jednodworcza – okres nowożytny (XVI–XVII w.)
43.	Kaszewska Wola	9	AZP 72-6	1	osada wiejska – Kultura Polska (XV–XVII w.)
44.	Kaszewska Wola	10	AZP 72-65	2	śląd osadnictwa – epoka brązu; osada wiejska – Kultura Polska (XV–XVII w.)
45.	Kobrówka	5	AZP 72-66	1	śląd osadnictwa – epoka kamienia; śląd osadnictwa – neolit (kultura pucharów lejkowatych);

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

					osada – okres rzymski (kultura przeworska)
46.	Kobrówka	6	AZP 72-66	2	osada – okres rzymski (kultura przeworska)
47.	Kobrówka	7	AZP 72-66	3	osada – okres rzymski (kultura przeworska); osada jednodworcza – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
48.	Kolonia Potkana	28	AZP 73-64	1	osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
49.	Kresy	25	AZP 73-64	1	ślad osadnictwa – Halstatt/ wczesny okres lateński (kultura grobów podkoszowych)
50.	Kresy	26	AZP 73-64	2	ślad osadnictwa – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
51.	Młódnice	49	AZP 73-65	4	obozowisko – okres neolitu (kultura pucharów lejkowatych)
52.	Młódnice	48	AZP 73-65	5	ślad osadnictwa – epoka kamienia; osada – Halstatt/ wczesny okres lateński (kultura grobów kloszowych)
53.	Młódnice	45	AZP 73-65	8	obozowisko – okres rzymski (kultura przeworska)
54.	Młódnice – G.Czubatka	47	AZP 73-65	6	ślad osadnictwa – epoka kamienia; osada – epoka brązu / Halstatt (kultura łużycka)
55.	Młódnice – G.Czubatka	46	AZP 66-69	7	osada – epoka brązu / Halstatt (kultura łużycka)
56.	Młódniczki	43	AZP 73-65	1	obozowisko – epoka brązu
57.	Młódniczki	44	AZP 73-65	2	obozowisko – Halstatt / wczesny okres lateński (kultura grobów kloszowych)
58.	Ostrołęka	33	AZP 73-64	1	ślad osadnictwa – okres neolitu
59.	Ostrołęka	34	AZP 73-64	2	osada jednodworcza – Kultura Polska (XIV–XVI w.)
60.	Podgajek Wschodni	13	AZP 72-65	1	osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
61.	Podgajek Wschodni	5	AZP 73-65	2	obozowisko – epoka kamienia / epoka brązu; osada – wczesne średniowiecze (X–XIII w.)
62.	Podgajek Wschodni	6	AZP 73-65	3	osada jednodworcza – Kultura Polska (XV–XVII w.)
63.	Podgajek Wschodni	7	AZP 73-65	4	ślad osadnictwa – wczesna epoka brązu; osada – wczesne średniowiecze (X–XIII w.); ślad osadnictwa – Kultura Polska (XV–XVII w.)
64.	Potkana	31	AZP 73-64	1	„Fortalicjum” – Kultura Polska (XIV–XVII w.)
65.	Potkana	30	AZP 73-64	2	osada – Halstatt / wczesny okres rzymski (kultura grobów podkoszowych); osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
66.	Potkana	23	AZP 73-65	3	obozowisko – Eneolit / wczesna epoka brązu; osada – Halstatt / wczesny okres lateński (kultura grobów kloszowych)
67.	Potkana	24	AZP 73-65	4	ślad osadnictwa – kultura grobów kloszowych; ślad osadnictwa – Kultura Polska (XVII–XVIII w.)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

68.	Potkana	29	AZP 73-64	5	obozowisko – Epineolit / wczesna epoka brązu; osada wiejska – Kultura Polska (XV–XVII w.)
69.	Potkana-Feliksów	25	AZP 73-65	1	osada jednodworcza – Kultura Polska (XVII–XVIII w.)
70.	Przytyk	12	AZP 73-65		osada wiejska – Kultura Polska (XV–XVII w.)
71.	Przytyk-Piaski	1	AZP 73-65	1	śląd osadnictwa – okres neolitu; osada wiejska – Kultura Polska (XVII–XVIII w.)
72.	Przytyk-Piaski	2	AZP 73-65	2	osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
73.	Przytyk-Piaski	8	AZP 73-65	3	śląd osadnictwa – okres starożytny; osada – Kultura Polska (XIII–XIV w.); osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
74.	Przytyk-Piaski	9	AZP 73-65	4	śląd osadnictwa – okres starożytny; osada – Kultura Polska (XV–XVII w.)
75.	Przytyk-Piaski	10	AZP 73-65	5	śląd osadnictwa – okres późnolateński (kultura przeworska); osada jednodworcza – Kultura Polska (XV–XVII w.)
76.	Przytyk-Piaski	11	AZP 73-65	6	obozowisko – okres neolitu (kultura pucharów lejkowatych)
77.	Przytyk-Podgajek Zachodni	13	AZP 73-65	1	osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
78.	Przytyk-Podgajek Zachodni	14	AZP 73-65	2	obozowisko – okres starożytny; osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
79.	Słowików	15	AZP 73-65	1	osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
80.	Słowików	16	AZP 73-65	2	śląd osadnictwa – okres neolitu; osada – późny okres rzymski (kultura przeworska)
81.	Słowików	17	AZP 73-65	3	śląd osadnictwa – Halstatt D (kultura łużycka)
82.	Słowików	18	AZP 73-65	4	śląd osadnictwa – epoka brązu (kultura trzciniecka)
83.	Słowików	19	AZP 73-65		śląd osadnictwa – okres starożytny
84.	Stary Młyn	51	AZP 73-65	1	cmentarzysko popielnicowe – epoka brązu (IV–V w. p.n.e)
85.	Stary Młyn	50	AZP 73-65	3	śląd osadnictwa – epoka kamienia; osada – Halstatt / wczesny okres rzymski (kultura łużycka / kultura grobów podkoszowych)
86.	Stefanów	34	AZP 73-66	1	osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
87.	Studzienice	11	AZP 72-65	1	osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
88.	Studzienice	12	AZP 72-65	2	osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
89.	Studzienice	14	AZP 72-65	3	osada – epoka brązu (kultura łużycka); osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
90.	Sukowska Wola	19	AZP 72-66	1	osada – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
91.	Suków	6	AZP 72-65	1	osada – okres rzymski (kultura przeworska); osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

92.	Suków	7	AZP 72-65	2	osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
93.	Suków-Wola Sukowska	8	AZP 72-65	3	śląd osadnictwa – epoka brązu (kultura łużycka); śląd osadnictwa – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
94.	Wola Wrzeszczowska	24	AZP 72-64	1	śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze (XII–XIII w.); śląd osadnictwa – późne średniowiecze (XV w.); osada jednodworcza – okres nowożytny
95.	Wrzeszczów	17	AZP 72-65	1	osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
96.	Wrzeszczów	18	AZP 72-65	2	osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
97.	Wrzeszczów	19	AZP 72-65	3	osada – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
98.	Wrzeszczów	10	AZP 72-64	4	śląd osadnictwa – późne średniowiecze (XIV w.)
99.	Wrzeszczów	14	AZP 72-64	5	śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze (XII–XIII w.); osada jednodworcza – okres nowożytny (XVI–XVIII w.)
100.	Wrzeszczów	15	AZP 72-64	6	osada jednodworcza – okres nowożytny (XVI–XVIII w.)
101.	Wrzeszczów	18	AZP 72-64	7	śląd osadnictwa – epoka kamienia; śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze (XIII w.); śląd osadnictwa – późne średniowiecze (XV w.); śląd osadnictwa – okres nowożytny (XVI–XVIII w.)
102.	Wrzos	20	AZP 73-65	1	śląd osadnictwa – epoka brązu (kultura łużycka); osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
103.	Wrzos	21	AZP 73-65	2	obozowisko – okres starożytny
104.	Wrzos	22	AZP 73-65	3	osada – kultura grobów kłozowych; śląd osadnictwa – Kultura Polska (XVII–XVIII w.)
105.	Wrzos	23	AZP 73-64	4	osada wiejska – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
106.	Wrzos	24	AZP 73-64	5	osada wiejska – Kultura Polska (XIII–XVII w.)
107.	Wrzos	3	AZP 72-64	6	śląd osadnictwa – okres starożytny
108.	Wygnanów	4	AZP 72-64	1	śląd osadnictwa – epoka kamienia / epoka brązu; śląd osadnictwa – epoka brązu (kultura łużycka); śląd osadnictwa – późne średniowiecze / okres nowożytny (XV–XVI w.)
109.	Wygnanów	5	AZP 72-64	2	osada – osada – epoka brązu / wczesna epoka żelaza (kultura łużycka / kultura grobów podkoszowych); osada – okres nowożytny (XVII–XVIII w.)
110.	Wygnanów	6	AZP 72-64	3	śląd osadnictwa – okres neolitu; śląd osadnictwa – okres starożytny; śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze; śląd osadnictwa – późne średniowiecze;

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

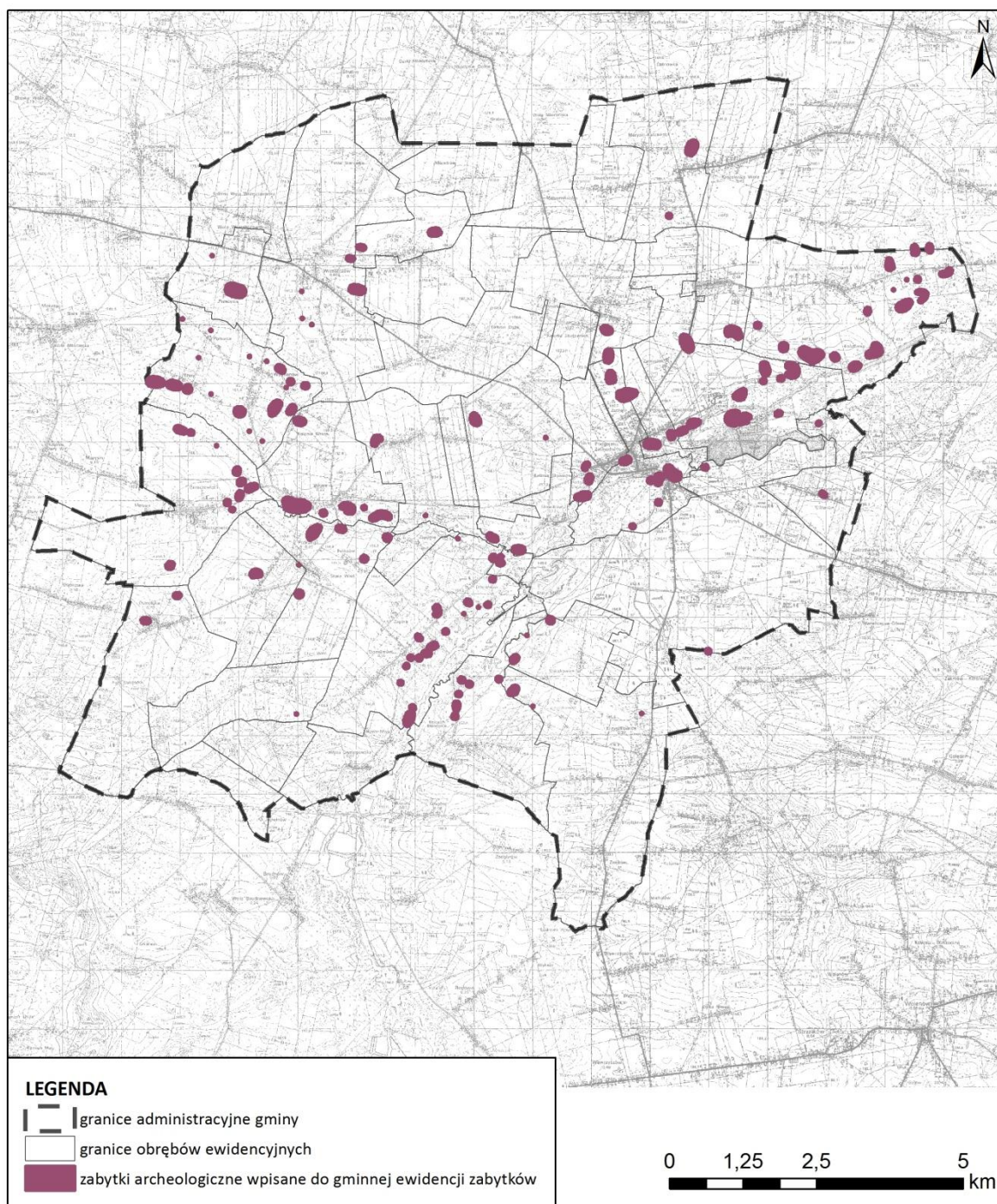
					śląd osadnictwa – okres nowożytny (XVI w.)
111.	Wygnanów	7	AZP 72-64	4	śląd osadnictwa – epoka brązu; osada – wczesne średniowiecze; śląd osadnictwa – okres nowożytny (XVI–XVII w.)
112.	Wygnanów	8	AZP 72-64	5	śląd osadnictwa – okres rzymski (kultura przeworska); śląd osadnictwa – okres nowożytny (XVI w.)
113.	Wygnanów	9	AZP 72-64	6	osada – wczesne średniowiecze (XI–XIII w.)
114.	Wygnanów	11	AZP 72-64	7	osada – epoka brązu / wczesna epoka żelaza (kultura łużycka)
115.	Wygnanów	12	72-64	8	osada – okres neolitu; śląd osadnictwa – okres nowożytny
116.	Wygnanów	13	72-64	9	śląd osadnictwa – okres neolitu (kultura amfor kulistych); śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze (X–XI w.); śląd osadnictwa – okres nowożytny (XVI w.)
117.	Wygnanów	16	72-64	10	osada – późna epoka brązu / wczesna epoka żelaza (kultura łużycka)
118.	Wygnanów	17	72-64	11	śląd osadnictwa – epoka kamienia; śląd osadnictwa – okres starożytny; osada – wczesne średniowiecze (XII–XIII w.); śląd osadnictwa – późne średniowiecze (XIV–XV w.); śląd osadnictwa – okres nowożytny (XVI–XVII w.)
119.	Wygnanów	19	72-64	12	śląd osadnictwa – epoka brązu; śląd osadnictwa – późne średniowiecze; śląd osadnictwa – okres nowożytny (XV–XVI w.)
120.	Wygnanów	20	72-64	13	osada – wczesne średniowiecze (XII–XIII w.); osada – późne średniowiecze / okres nowożytny (XV–XVI w.)
121.	Wygnanów	21	72-64	14	śląd osadnictwa – epoka brązu / wczesna epoka żelaza (kultura łużycka); osada – wczesne średniowiecze (XI–XII w.); śląd osadnictwa – późne średniowiecze (XIV–XV w.); śląd osadnictwa – okres nowożytny (XVII–XVIII w.)
122.	Wygnanów	22	72-64	15	śląd osadnictwa – epoka brązu; śląd osadnictwa – późne średniowiecze (XV w.); śląd osadnictwa – okres nowożytny (XVII–XVIII w.)
123.	Wygnanów	23	72-64	16	śląd osadnictwa – epoka kamienia
124.	Zameczek	1	72-65	1	dwór – Kultura Polska (XV–XVI w.)
125.	Zameczek	2	72-65	2	osada otwarta – Kultura Polska (XIII–XIV w.)
126.	Zameczek	3	72-65	3	osada – neolit (kultura pucharów lejkowatych); osada – epoka brązu / Halstatt D (kultura łużycka);

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

					osada – okres rzymski (kultura przeworska); osada – Kultura Polska (XIV–XVII w.)
127.	Zameczek	4	72-65	4	osada – Kultura Polska (XIV–XV w.)
128.	Zameczek	5	72-65	5	osada – okres lateński (kultura grobów kłoszowych)
129.	Zameczek	2	72-66	6	osada – Halstatt D / wczesny okres lateński (kultura grobów kłoszowych); osada jednodworcza – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
130.	Zameczek	3	72-66	7	osada – okres rzymski (kultura przeworska)
131.	Zameczek	4	72-66	8	śląd osadnictwa – epoka brązu; osada – okres rzymski (kultura przeworska)
132.	Zameczek	3	73-65	9	śląd osadnictwa – okres neolitu; osada – epoka brązu; osada wiejska – Kultura Polska (XIV–XVI w.)
133.	Zameczek	4	73-65	10	osada – wczesne średniowiecze (VII–X w.); śląd osadnictwa – Kultura Polska (XVI–XVII w.)
134.	Żerdź		72-65/15	1	osada wiejska – Kultura Polska (XV–XVII w.)

Źródło: Gminny program opieki nad zabytkami gminy Przytyk na lata 2021-2024

Rysunek 7. Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Przytyk



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Przytyk

## 6. Dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Przytyk nie znajdują się obiekty mogące zaliczać się do dóbr kultury współczesnej.

### **XIII. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE**

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.

### **XIV. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE**

Na terenie gminy Przytyk nie występują tereny zamknięte wyznaczone na podstawie Decyzji Nr 14 Ministerstwa Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. U. z 2020 poz. 38 ze zm.)

Na obszarze gminy brak jest terenów zamknięte w resorcie obrony narodowej wyznaczone na podstawie Decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

### **XV. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA**

Na terenie gminy Przytyk nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).

### **XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

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

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, m. in. tereny przeznaczone pod eksploatację kopalni (udokumentowane złoża, w których eksploatacja została zakończona). Aktualnie na terenie gminy Przytyk zlokalizowane są 2 udokumentowane złoża kopalni: Wyganów i Wyganów I, przy czym ich eksploatacja została zaniechana. Po wyczerpaniu zasobów złóż i zakończeniu ich eksploatacji, tereny poeksploatacyjne wymagają przeprowadzenia rekultywacji. 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 złóż Wyganów i Wyganów I została przewidziana w kierunku rolniczo-wodnym. Obecnie wyrobiska górnicze na terenach obu złóż wypełnione są wodą, tworząc sztuczne zbiorniki. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

### **XVII. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI**

Dla gminy Przytyk nie został sporządzony Lokalny Program Rewitalizacji bądź Gminny Program Rewitalizacji. Nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji.

## **XVIII. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ**

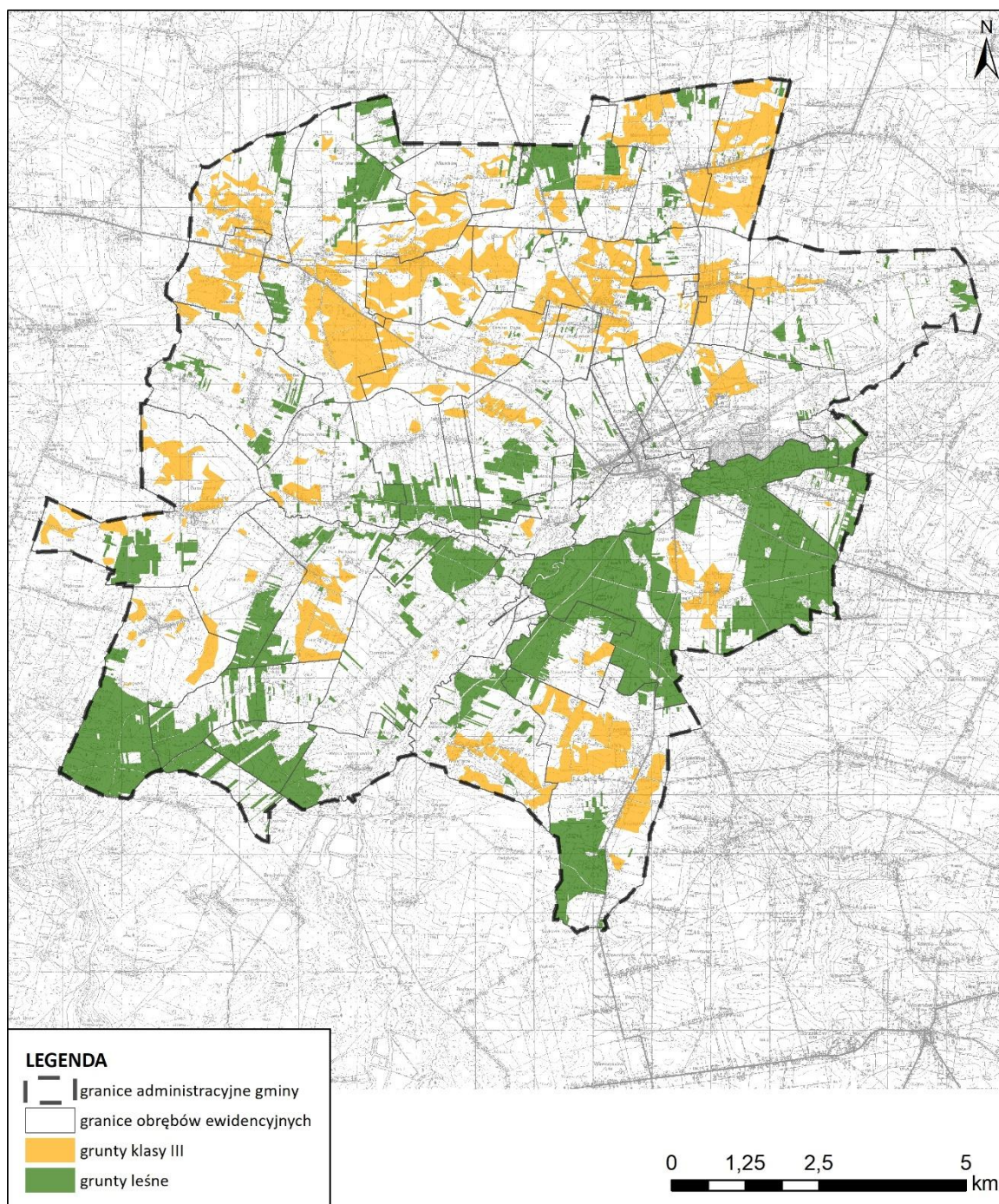
Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) Rada Powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Przytyk rada powiatu radomskiego nie wprowadziła takiej uchwały.

## **XIX. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE**

Na terenie gminy Przytyk użytki rolne stanowią 77% jej powierzchni. Większość z tego stanowią grunty orne (83,4% użytków rolnych). Łąki i pastwiska stanowią 16,6% użytków rolnych. Na terenie gminy Przytyk użytki rolne klasy III stanowią 17,5% powierzchni użytków rolnych. Nie występują użytki rolne klasy I i II. Grunty orne klasy IIIa i IIIb stanowią 16,4% użytków rolnych, łąki klasy III – 0,4%, a pastwiska klasy III – 0,7%. Dominują użytki rolne klasy IV, IVa, IVb, V, VI, które stanowią 82,6% ogólnej powierzchni gruntów uprawianych rolniczo.

Udział terenów leśnych w powierzchni gminy jest wynosi ok. 18,3%. Ogółem grunty leśne zajmują powierzchnię 2461 ha.

Rysunek 8. Gleby wysokich klas bonitacyjnych i grunty leśne



Źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB

## XX. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54) poważna awaria to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub

powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem, zaś poważna awaria przemysłowa to poważna awaria w zakładzie.

Główny Inspektor Ochrony Środowiska podaje do publicznej wiadomości informacje dotyczące zakładów o dużym ryzyku (ZDR) i zwiększonym ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zlokalizowanych na obszarze kraju. Na terenie gminy Przytyk nie występują zakłady tego typu.

Zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 54):

- W obrębie zwartej zabudowy miast i wsi zabroniona jest budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Rozbudowa takich zakładów jest dopuszczalna pod warunkiem, że doprowadzi ona do ograniczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym ograniczenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych<sup>3</sup>
- Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lokalizuje się w bezpiecznej odległości od siebie, od wielorodzinnych budynków mieszkalnych, od budynków mieszkalnych powstałych na nieruchomościach pochodzących z Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1054, 1688 i 1693), od obiektów użyteczności publicznej, od budynków zamieszkania zbiorowego, od obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, od upraw wieloletnich, od dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym.
- Wielorodzinne budynki mieszkalne, budynki mieszkalne powstałe na nieruchomościach pochodzących z Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, obiekty użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego, obszary, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, drogi krajowe oraz linie kolejowe o znaczeniu państwowym lokalizuje się w bezpiecznej odległości od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- Istniejącym zakładom stwarzającym zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, dla których bezpieczna odległość nie została zachowana, organy Inspekcji Ochrony Środowiska mogą, po uzyskaniu opinii właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej, wydać decyzję w zakresie nałożenia dodatkowych zabezpieczeń technicznych, aby zmniejszyć niebezpieczeństwa, na jakie są narażeni ludzie

## **XXI. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO**

Na terenie gminy Przytyk nie występują obszary nadbrzeżne ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960 z późn. zm.).

---

<sup>3</sup> nie dotyczy budowy i rozbudowy zakładów na obszarach określanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, jeżeli plany te nie zawierają ograniczeń dotyczących zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi

## **XXII. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU**

### 1. Infrastruktura społeczna

Gmina Przytyk zlokalizowana jest w województwie mazowieckim, w powiecie radomskim. Siedzibą gminy miejsko-wiejskiej jest miasto Przytyk. Gmina sąsiaduje z gminą Potworów, Radzanów, Stara Błotnica, Jedlińsk, Zakrzew, Wolanów, Wieniawa oraz Przysucha. Gmina podzielona jest na 43 obręby ewidencyjne. Powierzchnia gminy zajmuje 134 km<sup>2</sup> stanowi to 8,8% powierzchni powiatu radomskiego.

Na terenie gminy Przytyk niezbędną infrastrukturę społeczną stanowią instytucje publiczne i oświatowe. Na terenie gminy zlokalizowany jest Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Przytyku na ul. Kościelna 15 oraz Ośrodek Zdrowia filia we Wrzeszczowie – Wrzeszczów 47. W Przytyku dodatkowo funkcjonuje Radomska Stacja Pogotowia Ratunkowego. Zapewnia ona pomoc medyczną na terenie gminy Przytyk i terenów sąsiednich. Dodatkowo na terenie gminy istnieją dwie apteki.

Samorządową instytucje kultury pełni Centrum Kultury i Biblioteka w Przytyku, które powstało z połączenia Gminnego Ośrodka Kultury z Gminną Biblioteką Publiczną. W zakresie turystyki i rekreacji Ważną rolę na terenie gminy odgrywają szlaki rowerowe oraz trasy Nordic Walking. W miejscowościach: Ostrołęka, Krzyszkowice, Wrzeszczów, Wrzos, Domaniów, Studzienice, Wygnanów i Kaszewska Wola funkcjonują strefy aktywności. Strefy te obejmują stanowiska do ćwiczeń, ławki stoliki do gry w szachy oraz w niektórych miejscach place zabaw. W zakresie aspektu turystycznego nieodłączną atrakcją jest Zalew w Domanowie oraz zbiornik w Jagodnie. Wizytówką miejscowości Przytyk niewątpliwie stał się zmodernizowany Rynek, który przypomina o dawnych szlakach handlowych.

Wsparcie społeczne udziela Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Przytyku. Natomiast na ul. Zachęta 57 w Przytyku zlokalizowany jest Urząd Gminy Przytyk.

W granicach gminy zlokalizowane są 3 kościoły. Parafie Dekanatu przytyckiego znajdujące się na terenie gminy Przytyk to: Parafia Podwyższenia Krzyża Świętego w Przytyku, Parafia św. Marii Magdaleny we Wrzeszczowie i Parafia św. Wawrzyńca we Wrzosie. Jedna z 24 placówek Michalitek zlokalizowana jest w Podgajek Wschodni 19 - Dom Zgromadzenia Sióstr Św. Michała Archanioła.

W gminie istnieją 3 cmentarze parafialne w Przytyku, we Wrzosie i Wrzeszczowie. W Przytyku zlokalizowany jest również cmentarz żydowski.

Na terenie gminy Przytyk funkcjonują dwa kluby sportowe: Grom Przytyk oraz Sokół Przytyk. Z obiektów sportowych można wyróżnić: w Kaszewskiej Woli - niewielkie boisko, boisko Orlik w Przytyku, boisko we Wrzosie oraz kompleks sportowy przy szkole we Wrzeszczu.

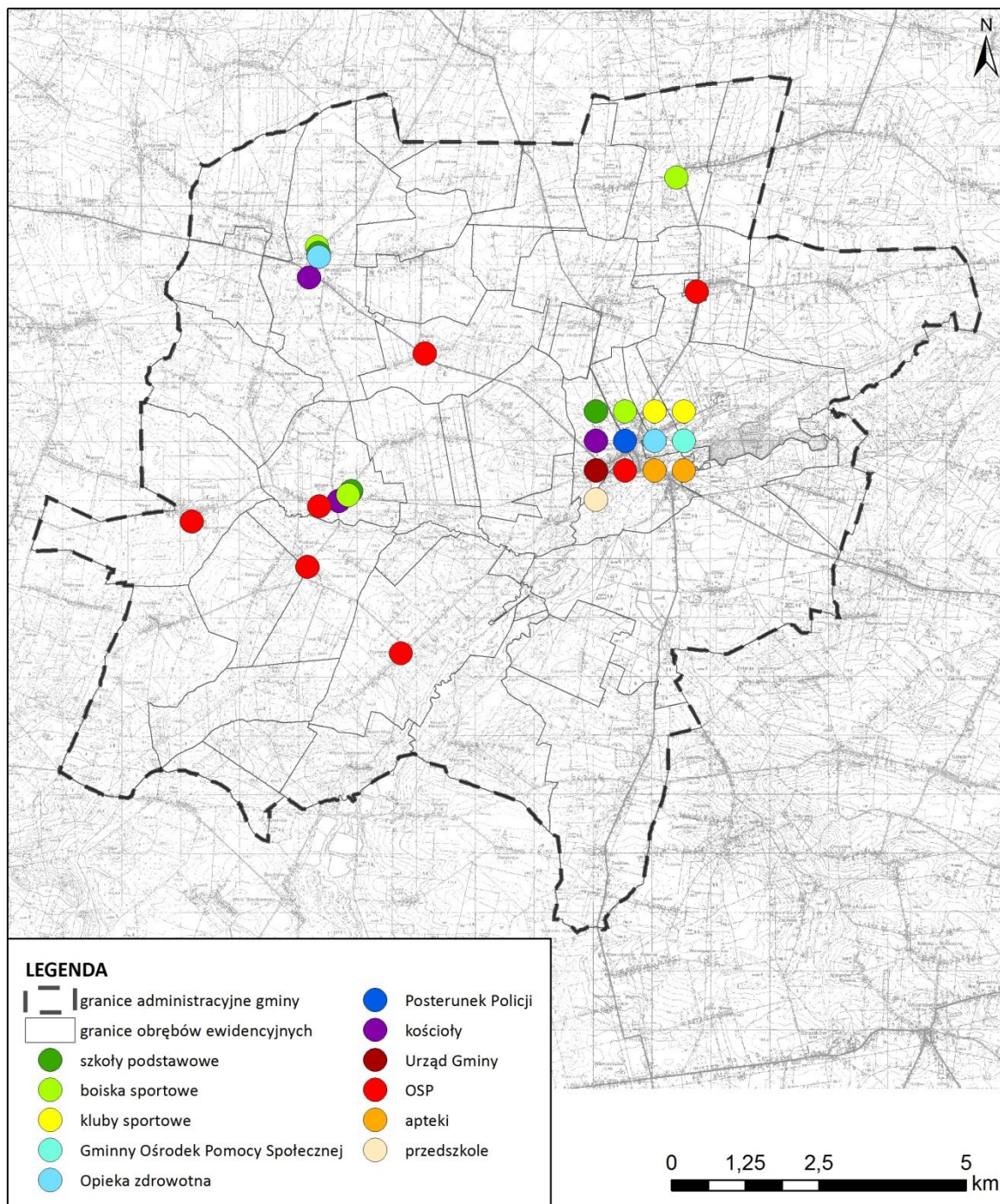
Na terenie gminy Przytyk funkcjonują 3 szkoły podstawowe prowadzone przez gminę:

- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Przyjaciół Dzieci w Przytyku – 349 uczniów w kl. I-VIII,
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego we Wrzeszczowie – w kl. I-VIII uczęszczało 89 uczniów, w klasie „0” i przedszkolnych 50 dzieci,
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Orła Białego we Wrzosie – 128 uczniów w kl. I-VIII i 25 dzieci w klasie „0” i przedszkolnej.

W gminie prowadzone jest również Publiczne Przedszkole w Przytyku, w którym uczęszczało 197 dzieci.

W Przytyku na ul. Rynek 34 zlokalizowany jest Posterunek Policji. Za bezpieczeństwo przeciwpożarowe na terenie gminy Przytyk odpowiada Ochotnicza Straż Pożarna. W granicach gminy zlokalizowanych jest 7 jednostek OSP – Przytyk, Dęba, Wrzos, Domanów, Wrzeszczów, Suków i Goszczewice.

Rysunek 9. Obiekty infrastruktury społecznej na terenie gminy Przytyk



Źródło: Opracowanie własne

Zgodnie z uchwałą budżetową oraz wieloletnią prognozą finansową na terenie gminy Przytyk planuje się w zakresie infrastruktury społecznej:

- rozbudowę Publicznej Szkoły Podstawowej we Wrzeszczowie,
- budowę domu ludowego wraz z infrastrukturą techniczną we Wrzosie,
- rozbudowę budynku publicznej szkoły podstawowej we Wrzosie,
- Skwer Doroty Podlódzkiej.

### 1. Infrastruktura transportowa

Sieć dróg na terenie Gminy Przytyk jest dobrze rozwinięta i stanowią ją:

- drogi wojewódzkie – 20 km,
- drogi powiatowe – 54,5 km,
- drogi gminne – 85,5 km,
- drogi wewnętrzne.

Drogi wojewódzkie na terenie gminy:

- nr 740 relacji Radom-Przytyk-Potworów;
- nr 732 Stary Gózd-Stara Błotnica-Kaszów-Przytyk;

Drogi powiatowe na terenie gminy:

- 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;

Drogi gminne na terenie gminy:

- nr 350901W Grabowa gr. gm. Kol. Wygnanów-Jabłonna-Przytyk;
- nr 350902W Podgajek-Zameczek;
- nr 350903W Przytyk-Młódnice;
- nr 350904W Potkanna-Posada gr. gm. Plec;
- nr 350905W Wrzeszczów-gr. gm. Czarnocin;
- nr 350906W Wrzeszczów-Witoldów;
- nr 350908W Sewerynów-Kaszewska Wola;
- nr 350908W Wrzos-Studzienice-Sewerynów gr. gm. Kadłubka Wola;
- nr 350909W Wrzos-Wygnanów-Wola Wrzeszczowska;
- nr 350910W od dr. 34361 Jabłonna-Glinice do dr. 34203;
- nr 350911W Studzienice-Suków-Sukowska Wola;
- nr 350912W Suków-granica gm. Kaszów;

- nr 350913W Wrzos-Stary Młyn-granica gm. Kol. Jaszowice;
- nr 350914W Stary Młyn-Oblas-Stefanów-granica gminy /Gulinek /;
- nr 350915W Obla- granica gm. /Kol. Jaszowice /;
- nr 350916W Kaszewska Wola-granica gm. /Kadłubska Wola/;
- nr 350917W od drogi nr 350919W Studzienice-Dęba do dr. nr 3501W;
- nr 350918W Domaniów-Wólka Domaniowska;
- nr 350919W Studzienice-Glinice-Wrzeszczów;
- nr 350920W Glinice-granica gm. Maksymilianów;
- nr 350921W droga przez wieś Witoldów;
- nr 350922W droga przez wieś Stefanów;
- nr 35923W droga przez wieś Żerdź;
- nr 350924W Wola Wrzeszczowska granica gm. /Czarnocin/;
- 350925W – dr. gminna 350913W Gaczkowice-Krzyszczowice droga powiatowa nr 3502.

Drogi wojewódzkie oraz drogi powiatowe stanowią powiązanie zewnętrzne gminy Przytyk. Część połączeń drogowych zapewnia powiązania zewnętrzne uzupełniające, które łączą Gminę Przytyk z miejscowościami gmin sąsiednich. Powiązania te obejmuje znaczna część nieurządzonych dróg gruntowych, leśnych, które w niskim stopniu usprawniają komunikację. Zewnętrzne powiązania uzupełniające obejmują drogi gminne. Natomiast wewnętrzny układ komunikacyjny gminy Przytyk to pozostałe drogi publiczne.

W granicach gminy Przytyk nie ma istniejących tras linii kolejowych.

Transport zbiorowy oparty jest na sieci komunikacji autobusowej zapewniany przez Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Radomiu oraz przewoźników prywatnych. Transport zbiorowy zapewnia również dojazd dzieci do szkół.

Wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 740 w miejscowości Przytyk zlokalizowany jest odcinek urządzonej ścieżki rowerowej. Ponadto w związku z potencjałem turystycznym regionu, wyznaczone zostały szlaki rowerowe powiązane z sąsiednimi gminami.

W zakresie infrastruktury transportowej na obszarze gminy Przytyk poniżej zrealizowano poniższe inwestycje:

- rozbudowa obiektu mostowego przez rzekę Wiązownica wraz z rozbudową drogi powiatowej nr 3336W Wieniawa-Przytyk-Jedleńsk od skrzyżowania z drogą powiatową nr 3334W do drogi gminnej 350913W – zrealizowano w 2023 r.,
- przebudowa dróg gminnych, ulic: Jana Kochanowskiego, Mikołaja Reja, Henryka Sienkiewicza, Marii Konopnickiej w miejscowości Przytyk- IV etap – zrealizowano w 2023 r.,
- przebudowa dróg na terenie gminy Przytyk – zrealizowano w 2023 r.

Zgodnie z uchwałą budżetową oraz wieloletnią prognozą finansową na terenie gminy Przytyk nie planuje się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury transportowej.

## 2. Infrastruktura techniczna

### *Zaopatrzenie w wodę*

Wody podziemne stanowią główne źródło zaopatrzenia w wodę mieszkańców, na cele rolnictwa i leśnictwa. Na terenie gminy zlokalizowane są trzy ujęcia wody podziemnej (stacje

uzdatniania wody) w miejscowości Glinice, Wólka Domaniowska i Podgajek Wschodni oraz 6 studni ujęcia wody.

Sieć wodociągowa wykorzystana jest przez 88% mieszkańców gminy.

Długość sieci wodociągowej wynosi 139,17 km bez przyłączy. Liczba przyłączy doprowadzonych do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania to 2012 szt.

#### *Gospodarka ściekowa*

Długość czynnej sieci kanalizacyjnej wynosi 49,77 km bez przyłączy. Do sieci kanalizacyjnej podłączonych jest 727 budynków mieszkalnych.

Na terenie gminy Zakład Gospodarki Komunalnej w Przytyku utrzymuje 1 strefową przepompownię wody: dwie oczyszczalnie ścieków w Zameczek Kolonia oraz Wólce Domaniowskiej oraz 25 zbiorczych przepompowni ścieków.

#### *Zaopatrzenie w gaz*

Gmina Przytyk nie posiada sieci gazociągowej, mieszkańcy korzystają jedynie z indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w gaz – butle gazowe oraz zbiorniki magazynowe.

Na terenie gminy nie przebiega żaden gazociąg. Natomiast w najbliższej lokalizacji gminy Przytyk przebiega gazociąg wysokociśnieniowy relacje Lubienia – Sękocin (Ø 300), jest to wysoko metanowych gaz ziemny GZ 50.

#### *Energia elektryczna*

Na terenie gminy Przytyk występują urządzenia elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia:

- 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.

Energię dostarcza PGE Dystrybucja SA.

#### *Gospodarka cieplna*

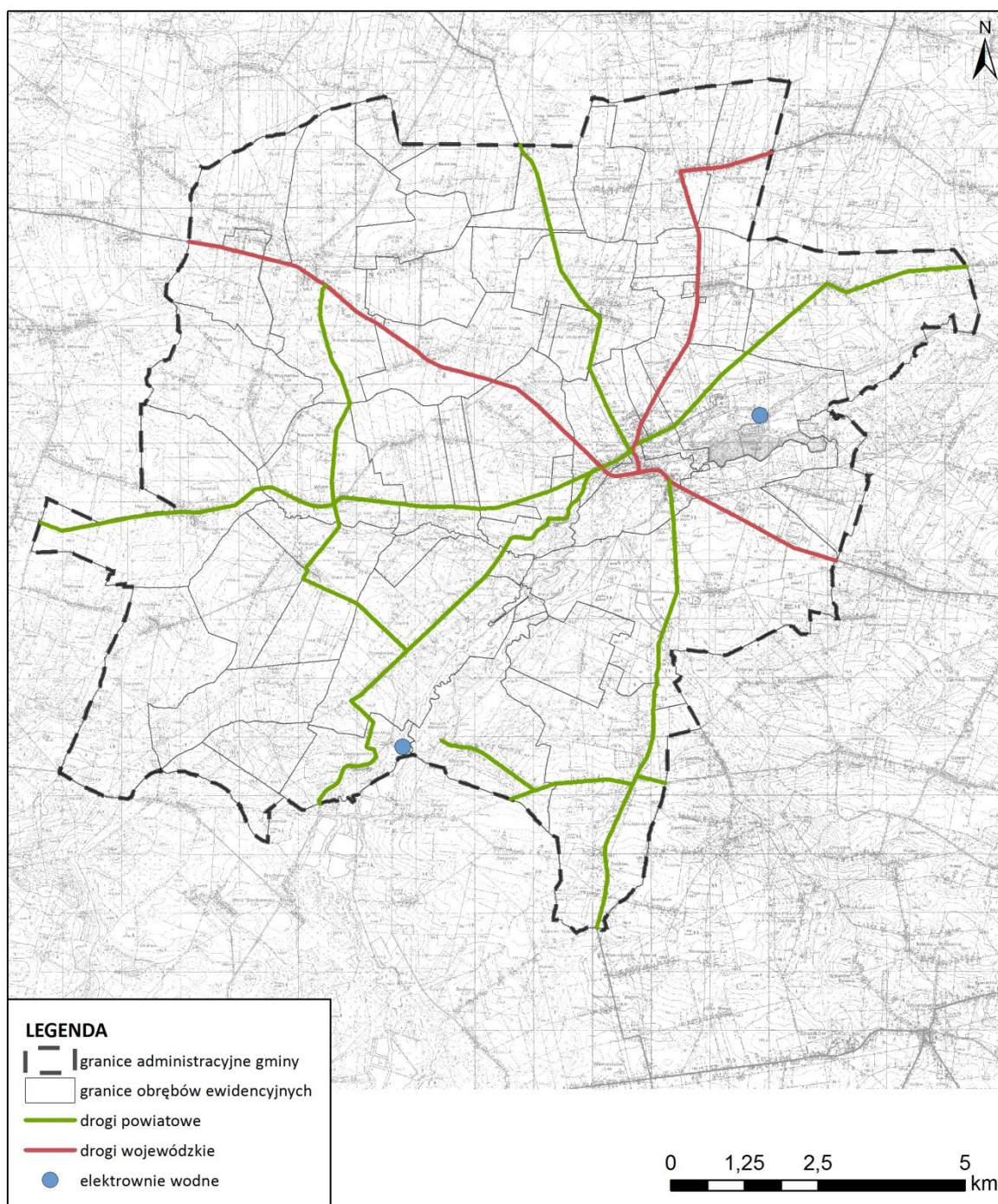
Gmina Przytyk nie posiada centralnego systemu ciepłowniczego, tym samym na jej terenie nie ma zlokalizowanych żadnych przedsiębiorstw ciepłowniczych. Energia cieplna dostarczana jest do budynków za pomocą indywidualny rozwiązań.

Najpowszechniejsze rozwiązanie w budynkach mieszkalnych to centralne ogrzewanie z indywidualnych kotłowni. Pozostałe budynki korzystają z pieców węglowych, gazowych, olejowych oraz elektrycznych.

#### *Odnawialne źródła energii*

Na terenie gminy zlokalizowane są dwie elektrownie wodne – na zbiorniku wodnym Domaniów o mocy 220 kW oraz na rzece Radomce w Zameczku , o mocy 13 kW i 100 kW.

Rysunek 10. Infrastruktura techniczna i transportowa na terenie gminy Przytyk



Źródło: Opracowanie własne

Zgodnie z uchwałą budżetową oraz wieloletnią prognozą finansową na terenie gminy Przytyk planuje się w zakresie infrastruktury technicznej:

- przebudowę oczyszczalni ścieków w m Zameczek Kolonia wraz z budową sieci kanalizacyjnej na terenie gminy Przytyk.

### 3. Ograniczenia w zagospodarowaniu

Na terenie gminy Przytyk występują tereny z ograniczeniami zabudowy, wynikającymi z występowania:

- terenów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: pomniki przyrody, użytki ekologiczne;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- stref sanitarnych wokół cmentarzy 50 m i 150 m zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- obszarów ujętych w rejestrze zabytków i ewidencji zabytków, zabytków archeologicznych;
- terenów przyległych do lasów (na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);
- dróg wojewódzkich z uwagi na ich oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych;

## XXIII. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. W audycie krajobrazowym wskazano krajobrazy występujące na obszarze województwa mazowieckiego (w tym na obszarze gminy Przytyk) oraz lokalizację krajobrazów priorytetowych<sup>4</sup>. Ponadto zidentyfikowano zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów oraz określono rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów.

Na terenie gminy Przytyk zidentyfikowano łącznie pięć typów krajobrazu (krajobrazy bagienno-łąkowe – głównie bezleśne, leśne, wiejskie, podmiejskie i osadnicze oraz miejskie), w tym dwanaście podtypów, które zaprezentowano w tabeli 8 oraz na rysunku 17. Spośród zidentyfikowanych krajobrazów żaden nie został uznany za krajobraz priorytetowy.

W tabeli 8 zawarto wykaz rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu.

**Tabela 8. Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy Przytyk**

typ, podtyp krajobrazu	typ rzeźby terenu	kod krajobrazu	zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów
2. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne 2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	Krajobrazy faliste	14-318.77-010	-
	Krajobrazy faliste	14-318.86-019	-
	Krajobrazy faliste	14-318.86-020	-
	Krajobrazy faliste	14-318.86-021	-
2. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne 2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk	Krajobrazy faliste	14-318.86-027	-

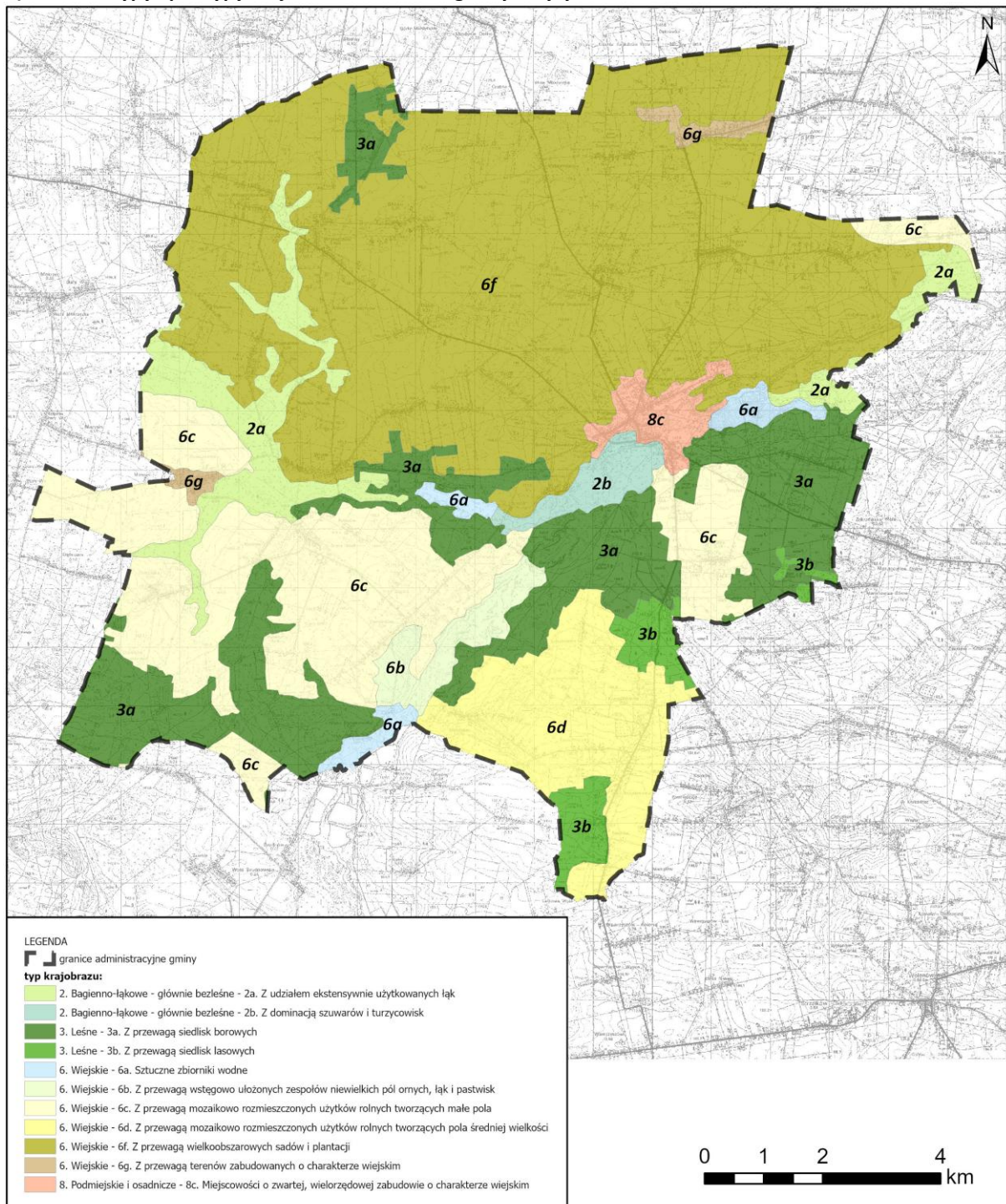
<sup>4</sup> Krajobraz może być wskazany jako krajobraz priorytetowy, jeżeli jest szczególnie cenny ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, a także spełnia co najmniej jedno z kryteriów, tj. unikatowość występowania, reprezentatywność, dotychczasowej ochrony prawnej, ważności krajobrazu.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

typ, podtyp krajobrazu	typ rzeźby terenu	kod krajobrazu	zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów
3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy faliste	14-318.86-199	-
	Krajobrazy faliste	14-318.86-202	-
	Krajobrazy faliste	14-318.86-203	-
	Krajobrazy faliste	14-318.86-204	-
	Krajobrazy faliste	14-318.86-208	-
3. Leśne 3b. Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy faliste	14-318.86-144	-
	Krajobrazy faliste	14-318.86-145	-
	Krajobrazy faliste	14-318.86-148	-
6. Wiejskie 6a. Sztuczne zbiorniki wodne	Krajobrazy faliste	14-318.86-008	-
	Krajobrazy faliste	14-318.86-009	-
	Krajobrazy faliste	14-318.86-033	-
6. Wiejskie 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	Krajobrazy faliste	14-318.86-043	-
6. Wiejskie 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	Krajobrazy faliste	14-318.77-049	C.1.3. Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych (Zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe)
	Krajobrazy faliste	14-318.86-063	-
	Krajobrazy faliste	14-318.86-072	-
	Krajobrazy faliste	14-318.86-073	-
6. Wiejskie 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy faliste	14-318.86-085	-
6. Wiejskie 6f. Z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji	Krajobrazy faliste	14-318.86-092	-
6. Wiejskie 6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim	Krajobrazy faliste	14-318.86-105	-
	Krajobrazy faliste	14-318.86-106	-
	Krajobrazy faliste	14-318.86-108	-
8. Podmiejskie i osadnicze 8c. Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim	Krajobrazy faliste	14-318.86-111	-

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024

Rysunek 11. Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy Przytyk



źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024

Tabela 9. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Kod krajobrazu	14-318.77-049				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych</li> <li>• Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej</li> <li>• Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych</li> <li>• Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz</li> <li>• Odpowiednie gospodarowanie gruntami będącymi w zasięgu oddziaływania dominant wysokościowych, w celu ograniczenia ich niekorzystnego wpływu, w tym na krajobraz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie</li> <li>• Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych</li> <li>• Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form</li> <li>• Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt</li> <li>• Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności</li> <li>• Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód</li> </ul>	-
Kod krajobrazu	14-318.86-092				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego</li> <li>• Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy</li> <li>• Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych</li> <li>• Utrzymanie dotychczasowego charakteru krajobrazu sadów i plantacji z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie</li> <li>• Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych</li> <li>• Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form</li> <li>• Integracja działań podejmowanych przez różne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe</li> <li>• Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów</li> </ul>	-

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

<p>gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu</li> <li>• Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji</li> <li>• Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego</li> </ul>			<p>instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań</p>	<p>ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód</p>	
--	--	--	--	--	--

Źródło: *Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024*

## **XXIV. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIECZNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA**

Na potrzeby planu ogólnego Gminy Przytyk sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.

Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego wynika z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) oraz art. 13b ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130). Zakres merytoryczny określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do Planu Ogólnego Gminy Przytyk (Budplan Sp. z o.o., 2024) przedstawia strukturę środowiska przyrodniczego z zaznaczeniem jego podstawowych komponentów i zachodzących między nimi związków. Rozpoznanie i charakterystyka stanu oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego dały podstawę do zdiagnozowania i określenia predyspozycji przyrodniczych, do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze oraz oceną przydatności środowiska pod różne sposoby użytkowania i formy zagospodarowania terenu (tabela 10).

### *I. Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego*

W terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane 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 – z większą różnorodnością siedliskową wiąże się możliwość dyspersji większej liczby różnych gatunków;
  - ograniczenia dla lokalizacji tuneli – zwarte obszary pokryte foliowymi tunelami tworzą fizyczną i behawioralną barierę dla przemieszczania zwierząt;
  - zachowanie wszelkich płątów lasów, zadrzewień, oczek śródpolnych, alei drzew wzdłuż dróg;
- ochrona ekosystemów leśnych poprzez:
  - ograniczenie do minimum przeznaczania terenów Lasów Państwowych, w tym lasów ochronnych, na inne cele;
  - stosowanie gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi, wykluczenie gatunków obcego pochodzenia, w szczególności gatunków inwazyjnych;
- ochrona cennych zbiorowisk o charakterze naturalnym i seminaturalnym:
  - ograniczenie lub eliminacja procesów sukcesji – wycinanie i karczowanie podrostów drzew w okresie wiosennym, karczowanie karp korzeniowych;
  - zachowanie stanu siedlisk poprzez ich ekstensywne użytkowanie kośno-pastwiskowe;
  - utrzymanie powierzchni trwałych użytków zielonych i elementów krajobrazu nieużytkowanych rolniczo – zakaz przeorywania, wałowania, stosowania ścieków i

- osadów ściekowych, stosowania wypasu i nawożenia;
- ochrona siedlisk i utrzymanie żerowisk zwierząt:
  - koszenie i odkrzaczanie terenów łąk w dolinach rzecznych;
- wsparcie rozwoju i promocja zrównoważonej turystyki, jako formy umiarkowanego użytkowania obszarów cennych przyrodniczo:
  - ograniczenie przeznaczania działek leśnych pod zabudowę, w przypadku zabudowy – dążenie do ograniczania wycinki drzewostanu, wydzielania dużych działek, określenia wysokiego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej, budowę ogrodzeń ażurowych, bez podmurówki;
- w granicach administracyjnych gminy występują obiekty przyrodnicze prawnie chronione, dla których obowiązują zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych:
  - w stosunku do pomników przyrody obowiązują zakazy zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a ponadto stosuje się zapisy Rozporządzenia Nr 63 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu radomskiego;
  - w stosunku do użytków ekologicznych obowiązują zakazy zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a ponadto stosuje się zapisy Rozporządzenia Nr 72 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 lipca 2005 r. w sprawie użytków ekologicznych i zmieniającego je Rozporządzenia Nr 35 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lipca 2007 r.
- II. *Wskazania 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;
  - ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji do powietrza, w tym odorów:
    - w terenach zwartej zabudowy; w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej;
    - w dolinie rzeki Radomki i innych obniżeniach terenu podatnych na tworzenie zastoisk;
  - utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza, ograniczanie zabudowy dolin i innych obniżeń terenu;
  - utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;
- III. *Wskazania w zakresie ochrony klimatu akustycznego*
  - modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni;
  - utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;
  - ograniczenie 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;

*IV. Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych*

- uregulowanie gospodarki ściekowej obszaru gminy poprzez rozwój systemów kanalizacji sanitarnej, eliminując w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych,
- zapewnienie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu,
  - dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych;

*V. Wskazania w zakresie ochrony gleb*

- ochrona zwartych kompleksów terenów rolnych o wyższych klasach bonitacyjnych przeznaczonych do produkcji rolnej – gleb klasy II i III (chronione);
- ochrona gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe, niezależnie od klasy;

*VI. Wskazania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej*

W obszarach powodziowych sugeruje się:

- nie lokalizować 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;
- ograniczać lokalizację zabudowy na:
  - obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%;
  - obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
- tereny rolnicze wykorzystywać jako trwałe użytki zielone, co jest korzystne ze względu na poprawę retencji wody w dolinie;
- posadawiać budynki tylko w przypadku możliwości doprowadzenia sieci kanalizacyjnej;

*VII. Wskazania w zakresie ochrony przeciwsuwiskowej*

- na obszarach zagrożonych ruchami mas ziemnych i osuwiskach nieaktywnych dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wyłącznie pod warunkiem przeprowadzenia badań wykazujących możliwość posadowienia budynków i brak negatywnego oddziaływania zabudowy na stabilność terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych .

Tabela 10. Strefy planistyczne – ocena możliwości wyznaczenia stref na terenie gminy Przytyk

symbol literowy <sup>5</sup>	nazwa strefy planistycznej <sup>5</sup>	profil funkcjonalny strefy planistycznej <sup>5</sup>		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] <sup>5</sup>	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30	stosunkowo dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym jakości powietrza, klimatu akustycznego; optymalne walory krajobrazowe i przyrodnicze; potencjalne miejsca zatrudnienia: – rolnictwo, – położenie w sąsiedztwie ośrodka miejskiego – Radom; wysoki udział terenów o korzystnych warunkach dla posadowienia budynków	konieczność koncentracji zabudowy z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu; stosunkowo duży udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej; ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych; lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych; ograniczenia wynikające z występowania obszarowych i punktowych form ochrony przyrody; udokumentowane złoża kopalin, które podlegają ochronie	istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową oraz towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej  tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	stosunkowo dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym jakości powietrza, klimatu akustycznego; optymalne walory krajobrazowe i przyrodnicze; potencjalne miejsca zatrudnienia: – rolnictwo, – położenie w sąsiedztwie ośrodka miejskiego – Radom; wysoki udział terenów o korzystnych warunkach dla posadowienia budynków	konieczność koncentracji zabudowy z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu; stosunkowo duży udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej; ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych; lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych; ograniczenia wynikające z występowania obszarowych i punktowych form ochrony przyrody; udokumentowane złoża kopalin, które podlegają ochronie	istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oraz towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej  tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	stosunkowo dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym jakości powietrza, klimatu akustycznego; optymalne walory krajobrazowe i przyrodnicze; potencjalne miejsca zatrudnienia: – rolnictwo, – położenie w sąsiedztwie ośrodka miejskiego – Radom; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu; wysoki udział terenów o korzystnych warunkach dla posadowienia budynków	konieczność koncentracji zabudowy z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu; stosunkowo duży udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej; ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych; lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych; ograniczenia wynikające z występowania obszarowych i punktowych form ochrony przyrody; udokumentowane złoża kopalin, które podlegają ochronie	istniejące tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny produkcji w gospodarstwach rolnych wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej  tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych oraz usytuowania względem zabudowy mieszkaniowo-usługowej ze względu na możliwą uciążliwość zapachową (odory)
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	potrzeba rozwoju/uzupełnienia oferty sektora usługowego – w szczególności na terenach położonych w oddaleniu od miasta Radomia; dostęp do dróg wojewódzkich	konieczność koncentracji zabudowy z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu; stosunkowo duży udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej;	istniejące tereny zabudowy usługowej wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej

<sup>5</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

symbol literowy <sup>5</sup>	nazwa strefy planistycznej <sup>5</sup>	profil funkcjonalny strefy planistycznej <sup>5</sup>		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] <sup>5</sup>	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
						ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych; lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych; ograniczenia wynikające z występowania obszarowych i punktowych form ochrony przyrody; udokumentowane złoża kopalin, które podlegają ochronie	tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	dostęp do dróg wojewódzkich	konieczność koncentracji zabudowy z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu; stosunkowo duży udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej; ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych; lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych; ograniczenia wynikające z występowania obszarowych i punktowych form ochrony przyrody; udokumentowane złoża kopalin, które podlegają ochronie	tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych oraz usytuowania względem zabudowy mieszkaniowej lokalizacja obiektu handlu wielkopowierzchniowego może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20	położenie w pobliżu ośrodka miejskiego – Radom; dostęp do dróg wojewódzkich	konieczność koncentracji zabudowy z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu; stosunkowo duży udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej; ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych; lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych; ograniczenia wynikające z występowania obszarowych i punktowych form ochrony przyrody; udokumentowane złoża kopalin, które podlegają ochronie	istniejące tereny zabudowy produkcyjnej wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych oraz usytuowania względem zabudowy mieszkaniowej
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	niskie uprzemysłowienie gminy, co wiąże się z mniejszym zanieczyszczeniem wód i powietrza; korzystne ukształtowanie terenu oraz warunki topoklimatyczne; rozwinęta infrastruktura, ukształtowany rynek zbytu; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu; duży udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej	ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych; lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych; ograniczenia wynikające z występowania obszarowych i punktowych form ochrony przyrody; udokumentowane złoża kopalin, które podlegają ochronie	istniejące tereny produkcji w gospodarstwach rolnych wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych oraz usytuowania względem zabudowy mieszkaniowo-usługowej ze względu na możliwą uciążliwość zapachową (odory)
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20	potrzeba rozwoju infrastruktury technicznej, tj. obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, gazownictwem, gospodarką odpadami, gospodarką wodno-kanalizacyjną oraz urządzenia wodne	konieczność koncentracji zabudowy z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych; dominujące rolnicze wykorzystanie terenu; stosunkowo duży udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej; ograniczenia wynikające z ochrony terenów leśnych;	istniejące tereny infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

symbol literowy <sup>5</sup>	nazwa strefy planistycznej <sup>5</sup>	profil funkcjonalny strefy planistycznej <sup>5</sup>		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] <sup>5</sup>	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
						<p>lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych;</p> <p>ograniczenia wynikające z występowania obszarowych i punktowych form ochrony przyrody;</p> <p>udokumentowane złoża kopalin, które podlegają ochronie</p>	
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50	<p>położenie w pobliżu dużego ośrodka miejskiego – Radom;</p> <p>walory krajobrazowe i przyrodnicze (dolina Radomki, kompleksy leśne);</p> <p>rozwinęta komunikacja - dostęp do dróg wojewódzkich</p> <p>ciekawe miejsca i atrakcje na terenie gminy</p>	<p>nieuporządkowana i niezorganizowana infrastruktura turystyczna;</p> <p>dominujące rolnicze wykorzystanie terenu; stosunkowo duży udział gleb chronionych III klasy bonitacyjnej;</p> <p>lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych;</p> <p>ograniczenia wynikające z występowania obszarowych i punktowych form ochrony przyrody;</p> <p>udokumentowane złoża kopalin, które podlegają ochronie</p>	<p>istniejące tereny zieleni urządzonej wraz z towarzyszącymi terenami komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej,</p> <p>tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych</p>
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	-	<p>wymagania dotyczące realizacji terenów cmentarnych określają:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2024 r. poz. 576);</li> <li>– rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315);</li> <li>– rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 marca 2008 r. w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków (Dz. U. z 2008 r. Nr 48 poz. 284);</li> <li>– rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 23 marca 2011 r. w sprawie sposobu przechowywania zwłok i szczątków (Dz. U. z 2011 r. Nr 75 poz. 405);</li> </ul> <p>lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych;</p> <p>ograniczenia wynikające z występowania obszarowych i punktowych form ochrony przyrody;</p> <p>udokumentowane złoża kopalin, które podlegają ochronie</p>	<p>istniejące tereny cmentarne wraz z towarzyszącymi terenami usługowymi, aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej</p> <p>tereny wolne od zabudowy, na których planowane jest poszerzenie istniejących cmentarzy bądź realizacja nowych, przy uwzględnieniu wymagań dotyczących realizacji terenów cmentarnych i ograniczeń środowiskowych</p>
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	<p>udokumentowane złoża kopalin, które podlegają ochronie w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania;</p> <p>obszary prognostyczne i perspektywiczne złóż kopalin;</p>	-	<p>tereny, na których udokumentowano złoża kopalin wraz z terenami towarzyszącymi eksploatacji</p> <p>tereny, na których planuje się wydobywanie, co umożliwi uzyskanie, po udokumentowaniu złóż, pozwolenia na wydobywanie (koncesji)</p>

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

symbol literowy <sup>5</sup>	nazwa strefy planistycznej <sup>5</sup>	profil funkcjonalny strefy planistycznej <sup>5</sup>		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] <sup>5</sup>	mocne strony	ograniczenia środowiskowe	przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dodatkowy				
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-	stosunkowo dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym jakości powietrza, klimatu akustycznego kompleksy leśne, w tym lasy własności Skarbu Państwa (po części pełniące funkcje chronne); dolina Radomki z ekstensywnie użytkowanymi terenami łąk dominujące rolnicze wykorzystanie terenu;	w przypadku realizacji instalacji OZE: lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych; ograniczenia wynikające z występowania obszarowych i punktowych form ochrony przyrody; udokumentowane złoża kopalin, które podlegają ochronie	tereny aktywne przyrodniczo wraz z towarzyszącymi terenami komunikacji i infrastruktury technicznej  realizacja OZE przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych
SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	potrzeba zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych;	lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych; ograniczenia wynikające z występowania obszarowych i punktowych form ochrony przyrody; udokumentowane złoża kopalin, które podlegają ochronie	istniejące tereny komunikacyjne wraz z towarzyszącymi terenami usługowymi, infrastruktury technicznej oraz tereny aktywne przyrodniczo, na których planuje się poszerzenie istniejących bądź realizację nowych ciągów komunikacyjnych, przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do Planu Ogólnego Gminy Zakrzew, Budplan 2024

## XXV. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

$PUM_0$  – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

### 1. Prognozowana liczba mieszkańców $M_{20}$

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy Przytyk w 2044 r. wynosić będzie 6 305 osób<sup>6</sup>.

$$M_{20} = 6\ 305 \text{ os.} + 6\ 305 \text{ os.} * 5\% = 6620 \text{ os.}$$

### 2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi $PUM_0$

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Przytyk wynosi 204 059 m<sup>2</sup>.

$$PUM_0 = 204\ 059 \text{ m}^2.$$

### 3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca $P_{20}$

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) prognozowaną

---

<sup>6</sup> Główny Urząd Statystyczny: Prognoza ludności na lata 2023-2060, Warszawa 2023

powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_{-20}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2022 r.) wskazują, że w gminie Przytyk:

$$P_0 = 28,9 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{-10} = 23,6 \text{ m}^2/\text{os}.$$

$$P_{-20} = 22,2 \text{ m}^2/\text{os}.$$

$$P_{20} = 3 \times 28,9 - 2 \times 23,6 = 39,5 \text{ m}^2/\text{os}.$$

$$P_{20} = 2 \times 28,9 - 22,2 = 35,6 \text{ m}^2/\text{os}.$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia. Wynik pierwszego wzoru wyniósł wartość 39,5 m<sup>2</sup>, a drugiego 35,6 m<sup>2</sup>. Dlatego zgodnie z § 3 ust. 8 ww. rozporządzenia przyjęto wartość tego parametru wynoszącą 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca.

#### 4. Obliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Przytyk (ZAP)

$$\text{ZAP} = 6\,620 \text{ os.} - \frac{204\,059 \text{ m}^2}{40 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = \mathbf{1\,518 \text{ os.}}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Przytyk wynosi **1 518 os.**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Przytyk musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 1214 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 1973 os. (130% zapotrzebowania).

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

**CZĘŚĆ B.**  
**USTALENIA PLANU**  
**OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK**

## I. WPROWADZENIE

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) wskazują wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

## II. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

W ramach planu ogólnego określa się gminny katalog stref planistycznych Strefy planistyczne zastosowane w planie ogólnym gminy Przytyk to:

- 1) SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
- 2) SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
- 3) SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
- 4) SU – STREFA USŁUGOWA
- 5) SP – STREFA GOSPODARCZA
- 6) SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
- 7) SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA
- 8) SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI
- 9) SC – STREFA CMENTARZY
- 10) SG – STREFA GÓRNICTWA
- 11) SO – STREFA OTWARTA
- 12) SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

Profile funkcjonalne stref planistycznych oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref opisane zostały poniżej.

### 1. SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

OZNACZENIE TERENÓW	1SW-2SW
PROFIL PODSTAWOWY	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
PROFIL DODATKOWY	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	2,0
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	50%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	12 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI	30%

**BIOLOGICZNIE CZYNNEJ**

Strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną została wyznaczona dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na położenie tej strefy przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej ustalono profil dodatkowy, który nie będzie zaburzał ładu przestrzennego i nawiązywała do dotychczasowego charakteru miejscowości.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych nawiązują do otaczającej zabudowy, utrzymują istniejącą wysokość budynku wielorodzinnego zlokalizowanego w tej strefie oraz określają minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodną z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. W związku z powyższym określone gminne standardy urbanistyczne dla tej strefy kontynuują spójną politykę przestrzenną.

**2. SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ**

OZNACZENIE TERENÓW	21SJ-471SJ	1SJ-3SJ	4SJ-9SJ	10SJ-20SJ
PROFIL PODSTAWOWY	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
PROFIL DODATKOWY	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód			
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	1,2	2,2	1,5	0,3
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	50%	75%	50%	30%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	12 m	12 m	12 m	8 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	30%	10%	25%	50%

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną zostały wyznaczone w granicach:

1. terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;

2. terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
3. obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczając przedmiotową strefę w obszarach uzupełnienia zabudowy uwzględniano częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz ustalenia obowiązującego dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk.

Do ww. stref zakwalifikowano także istniejące tereny usług zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Nie wyznaczono strefy SJ na obszarach poza: istniejącą zabudową, ustalonymi obszarami zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Dla stref 1SJ - 9SJ wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

### 3. SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

OZNACZENIE TERENÓW	1SZ-637SZ
PROFIL PODSTAWOWY	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
PROFIL DODATKOWY	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	1,5
MAKSYMALNY	60%

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	12 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	30%

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wyznaczone w granicach terenów:

1. istniejącej zabudowy zagrodowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
2. przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową;
3. obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczając przedmiotową strefę w obszarach uzupełnienia zabudowy uwzględniano częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz ustalenia obowiązującego dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Do ww. strefy zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Nie wyznaczono strefy SZ na obszarach poza: istniejącą zabudową, obszarami ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

#### 4. SU – STREFA USŁUGOWA

OZNACZENIE TERENÓW	<b>10SU-55SU</b>	<b>1SU</b>	<b>2SU-7SU</b>	<b>8SU</b>	<b>9SU</b>
PROFIL PODSTAWOWY	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
PROFIL DODATKOWY	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
MAKSYMALNA NADZIEMNA	1,5	1,3	1,5	2,0	1,0

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY					
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	50%	65%	50%	50%	50%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	12 m	15 m	12 m	15 m	30 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	30%	15%	20%	20%	30%

Strefy usługowe zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Dla stref 1SU – 9SU wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

### 5. SP – STREFA GOSPODARCZA

OZNACZENIE TERENÓW	4SP-21SP	1SP	2SP	3SP
PROFIL PODSTAWOWY	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
PROFIL DODATKOWY	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód			

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	2,0	1,8	1,2	1,8
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	80%	85%	80%	60%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	12 m	12 m	8 m	12 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	20%	10%	5%	20%

Strefy gospodarcze zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Dla stref 1SP – 3SP wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

### 6. SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

OZNACZENIE TERENÓW	1SR
PROFIL PODSTAWOWY	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
PROFIL DODATKOWY	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

	elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	1,2
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	60%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	12 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	30%

Strefę produkcji rolniczej wskazano na terenach istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych w obrębie Kaszewska Wola. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją poliki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

### 7. SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA

OZNACZENIE TERENÓW	<b>6SI-10SI</b>	<b>1SI-5SI</b>
PROFIL PODSTAWOWY	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	
PROFIL DODATKOWY	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	0,2	0,2
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	20%	20%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	8,0 m	8,0 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI	20%	10%

**BIOLOGICZNIE  
CZYNNEJ**

Strefy infrastrukturalne zostały wskazane na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy.

Ponadto należy zauważyć, iż w strefach oznaczonych symbolami SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SC, SO i SK teren infrastruktury technicznej określony w profilu podstawowym dotyczy wyłącznie terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> (zgodnie z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG i na etapie sporządzenia miejscowego planu będzie można wyznaczyć tereny infrastruktury niezależnie od wyznaczonej w planie ogólnym strefy infrastrukturalnej).

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiającą realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

**8. SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI**

OZNACZENIE TERENÓW	<b>3SN-12SN</b>	<b>1SN, 2SN, 13SN</b>
PROFIL PODSTAWOWY	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
PROFIL DODATKOWY	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	teren usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	1	0
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	40%	0
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	12 m	0
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI	50%	50%

**BIOLOGICZNIE  
CZYNNEJ**

Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone na terenach zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, w tym na terenach wskazanych pod dane przeznaczenie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

**9. SC – STREFA CMENARZY**

OZNACZENIE TERENÓW	<b>1SC-3SC</b>
PROFIL PODSTAWOWY	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
PROFIL DODATKOWY	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	0,7
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	70%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	6 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	30%

Strefy cmentarzy wyznaczone zostały na terenach istniejących cmentarzy w obrębach Podgajek Zachowni, Wrzos i Wrzeszczów.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG, który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Plan ogólny w strefie SC nie wyznacza strefy grzebalnej, a profile podstawowe i dodatkowe umożliwiają lokalizację szeregu innych funkcji uzupełniających. W planie ogólnym istnieje możliwość wyznaczenia stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową przy jednoczesnym spełnieniu warunków przepisów odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – określony profil funkcjonalny umożliwia lokalizację m.in. terenów usług lub zieleni.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

**10. SG – STREFA GÓRNICTWA**

OZNACZENIE TERENÓW	<b>1SG-2SG</b>
PROFIL PODSTAWOWY	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
PROFIL DODATKOWY	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	1
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	50%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	12 m
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	20%

Strefą zostały objęte udokumentowane złoża kopalin. Na terenie gminy nie występują tereny górnicze oraz obszary górnicze. W graniach strefy górnictwa zlokalizowane są udokumentowane złoża kruszyw naturalnych. Strefy te zlokalizowane są w obrębach Sukowska Wola i Wygnanów.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy górnictwa nie jest obligatoryjne określenie gminnych standardów urbanistycznych. W związku z powyższym dla strefy planistycznej nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynikają bezpośrednio z wymogów technicznych i technologicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy, przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

Nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego:

1) uwarunkowań zagospodarowania terenu górniczego oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w obszarze górniczym, z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalin;

2) pasów ochronnych dla stref sąsiednich, nie objętych eksploatacją kruszyw;

3) określenia rekultywacji terenu po zakończonej eksploatacji kruszyw;

z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p.

Określenie uwarunkowań zagospodarowania ww. stref oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wyznaczenie pasów ochronnych dla stref sąsiednich nastąpi na etapie sporządzenia dla tych stref miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rekultywacja stref górnictwa po zakończeniu eksploatacji kopaliny powinna odbywać się w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji opisane w wydanej dla danego obszaru koncesji.

**11. SO – STREFA OTWARTA**

OZNACZENIE TERENÓW	59SO-112SO	1SO-58SO
PROFIL PODSTAWOWY	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
PROFIL DODATKOWY	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	teren zieleni urządzonej
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	0,1	<i>nie wyznacza się</i>
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	5%	<i>nie wyznacza się</i>
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	8 m	<i>nie wyznacza się</i>
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	<i>nie wyznacza się</i>	<i>nie wyznacza się</i>

Strefa otwarta została wyznaczona na terenach o wysokich wartościach przyrodniczych poza obszarami zabudowy. Strefy otwarte pokrywają największą część gminy, obejmują tereny lasów, tereny rolnicze, tereny wód i zieleni naturalnej oraz tereny dróg.

W strefach SO dopuszczono lokalizację elektrowni słonecznych oraz elektrowni geotermalnych. W pozostałych terenach nie dopuszczono ich lokalizacji. Strefy 1SO-58SO obejmują obszary gminy, w których znajdują się użytki ekologiczne, a także obejmują większe kompleksy leśne i zadrzewienia.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych dla stref SO są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego. Dla pozostałych stref nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych z uwagi, na położenie w formach ochrony przyrody. Ewentualne określenie standardów urbanistycznych nastąpi na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź decyzji o warunkach zabudowy, które będą uwzględnia istniejące uwarunkowania oraz przepisy odrębne.

**12. SK – STREFA KOMUNIKACYJNA**

OZNACZENIE TERENÓW	1SK-17SK
PROFIL PODSTAWOWY	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji

	kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
PROFIL DODATKOWY	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	<i>nie wyznacza się</i>
MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	<i>nie wyznacza się</i>
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	<i>nie wyznacza się</i>
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	<i>nie wyznacza się</i>

Strefa komunikacyjna została wyznaczona na terenie dróg wojewódzkich oraz powiatowych na terenie gminy Przytyk. Ponadto strefę komunikacyjną wskazano w granicach terenów przeznaczonych pod drogi klasy zbiorczej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla strefy komunikacyjnej jako profil dodatkowy dopuszczono wyłącznie, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód co jest zgodne z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG. Określony profil dodatkowy umożliwi uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwi zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Zgodnie z rozporządzeniem POG strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Dla tej strefy planistycznej nie określono gminnych standardów urbanistycznych, z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynika bezpośrednio z wymogów technicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy oraz przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

W strefach oznaczonych symbolami SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SC, SO i SK teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> (zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).

### III. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

W planie ogólnym miasta i gminy Przytyk wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy oraz poszerzono ich granice, aby umożliwić uzupełnienie istniejącej zabudowy, w szczególności w terenach przyległych do dróg publicznych, wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz w wyniku rozpatrzenia wniosków mieszkańców. Rozszerzenie obszarów uzupełniania zabudowy uwzględnia przyjętą politykę przestrzenną gminy wskazaną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk przyjętym Uchwałą Nr XXVI.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r. z późniejszymi zmianami. Dogęszczenie zabudowy na wskazanych terenach jest uzasadnione ze względu na zmniejszanie kosztów, jakie ponosi gmina w celu doprowadzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz ze względu na dbałość o ład przestrzenny, zrównoważony rozwój i uporządkowanie zabudowy.

Obszary uzupełnienia zabudowy (w dalszej części uzasadnienia nazywany wyjściowy obszar uzupełniania zabudowy) zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729, dalej rozporządzenie OUG).

W pierwszej kolejności określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:

1. budynki przemysłowe o symbolu 101,
2. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
3. budynki biurowe o symbolu 105,
4. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
5. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
6. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
7. budynki mieszkalne o symbolu 110

według Klasyfikacji Środków Trwałych.

Zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia OUG informacje o budynkach pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:

1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);

2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;

3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

W związku z powyższym, w pierwszej kolejności selekcji poddano budynki ujęte w bazie danych ewidencji gruntów i budynków (dalej egib), spełniające warunek rodzaju budynku określonego wg. KŚT uwzględnianego do wyznaczania OUG. Następnie, powyższe wyselekcjonowane budynki uzupełniono o budynki zawarte w bazie danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000 (dalej BDOT500) spełniające warunek rodzaju budynku określonego wg. KŚT uwzględnianego do wyznaczania OUG, a niewystępujące w wyżej wspomnianym zbiorze powstałym na skutek selekcji budynków ujętych

w egib. Następnie, powyższe wyselekcjonowane budynki uzupełniono o budynki zawarte w bazie danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000 (dalej BDOT10k) spełniające warunek rodzaju budynku określonego wg. KŚT uwzględnianego do wyznaczania OUZ, a niewystępujące w wyżej wspomnianym zbiorze powstałym na skutek selekcji budynków ujętych w egib oraz BDOT500. W powyżej opisany sposób został wyselekcjonowany zbiór budynków pochodzących z baz danych wskazanych § 1 ust. 2 rozporządzenia OUZ spełniających warunek określony w § 1 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia OUZ.

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia do obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> ograniczone z każdej strony wyznaczonym obszarem.

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wyznaczenia krzywej w odległości 50 m od obrysu budynków i dodania jednostek o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia OUZ.

**Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z ww. ustaleniami rozporządzenia OUZ wynosi 3 704 570 m<sup>2</sup>.**

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia OUZ rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

$P_p$  – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia OUZ, w wyniku rozszerzenia ich granic,

$P_b$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ,

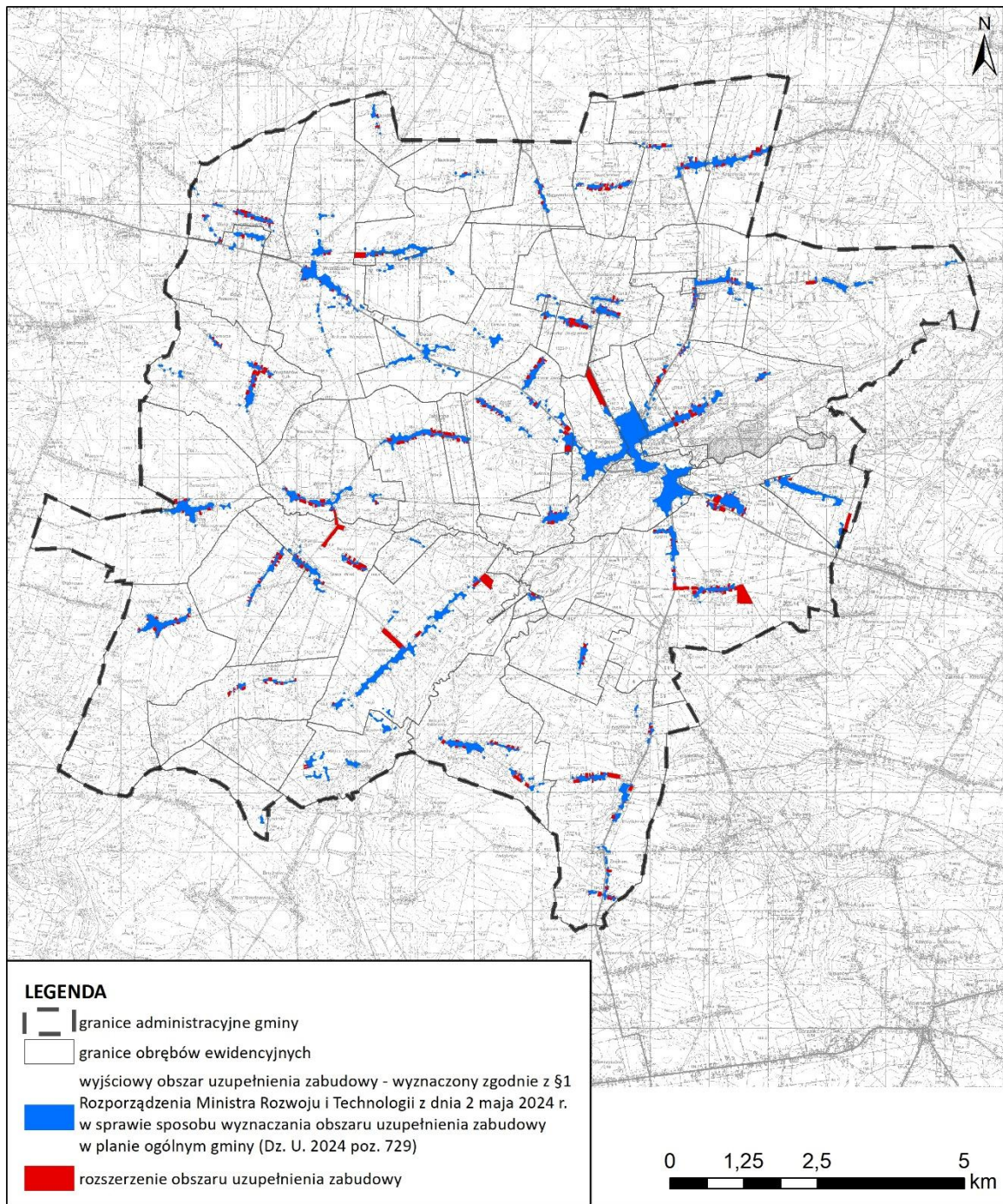
$P_u$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$P_p = 25\% * (10\,507\,400\text{ m}^2 - 3\,704\,570\text{ m}^2) = 25\% * 6\,802\,830\text{ m}^2 = 1\,700\,707\text{ m}^2$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 916 878 m<sup>2</sup>. Rozszerzenia dokonano na tereny pozbawione dotychczas zabudowy, w tym luki w istniejącej zabudowie – uwzględniając częściowo wnioski do procedury planistycznej, dotychczasowe ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w zakresie obszarów dopuszczających zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie istniejącej zabudowy), lokalizację sieci uzbrojenia terenu, występowanie gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz politykę przestrzenną gminy. Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy został dostosowany do granic działek ewidencyjnych lub części działek tak aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do otaczającej zabudowy.

Nie rozszerzano terenów OUZ na obecnie zagospodarowane tereny, jako iż zgodnie z art. 61 ust. 1a pkt 2 u.p.z.p. dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego nie jest konieczne jego położenie w terenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Rysunek 12. Obszary uzupełnienia zabudowy



## IV. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

### 1. Chłonność stref dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

W związku z powyższym konieczne jest obliczenie chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie. Na terenie gminy Przytyk obowiązuje 17 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz procedowanych jest 8 planów miejscowych. Ponieważ część stref oznaczonych symbolami SJ i SZ wyznaczono w terenach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz określono gminne standardy urbanistyczne wynikające z ustaleń tych planów, można założyć, że dalsza zabudowa w tych terenach będzie kształtować się zgodnie z zapisami ww. planów miejscowych. W związku z tym chłonność terenów niezabudowanych dla tych stref zdecydowano się obliczyć uwzględniając zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Przytyk obowiązuje 17 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują obszar o powierzchni ok. 1221,72 ha. Charakteryzują się one różnym czasem uchwalenia, co wiąże się z różnym zakresem ustaleń dla poszczególnych terenów.

Obecnie procedowanych jest 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują powierzchnię ok. 2098,48 ha, z czego część pokrywa się z obowiązującymi planami miejscowymi.

Planuje się przyjęcie wszystkich procedowanych planów miejscowych przed wejściem w życie niniejszego planu ogólnego. W planie ogólnym uwzględnia się przeznaczenie z procedowanych planów. W przypadku zmiany przeznaczeń w procedowanych planach miejscowych, wymagana będzie ponowna analiza oraz korekta ustaleń planu ogólnego w tym zakresie, dostosowując ustalenia planu ogólnego do ostatecznych przeznaczeń planów miejscowych, które zostaną uchwalone i wejdą w życie. Zmiany będą również konieczne w przypadku kiedy procedowane plany nie wejdą w życie przed uchwaleniem planu ogólnego. Do dalszych analiz i obliczeń chłonności terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wzięto pod uwagę również 8 procedowanych planów, zakładając że wejdą w życie przed uchwaleniem planu ogólnego.

Na terenie gminy wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwiała ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

W celu obliczenia chłonności posłużono się wielkością działki budowlanej. Plany miejscowe w większości nie ustalają tego parametru. W nieliczonych mpzp wartości te dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszą zazwyczaj 1000 m<sup>2</sup>, dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej zazwyczaj 1500 m<sup>2</sup>. Analiza wydzielanych działek budowlanych wskazuje, iż wydzielane

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

działki budowlane mają większe powierzchnie niż minimalne parametry ustalone w planach miejscowych.

Przyjęto, powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z poniższą tabelą, o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszącą 1000 m<sup>2</sup>, o funkcji rekreacji indywidualnej – 1500 m<sup>2</sup> oraz o funkcji zagrodowej – 2000 m<sup>2</sup>. Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 3,11 osoby. Zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Przytyk przypada średnio 3,11 osoby.

W przypadku funkcji mieszanych (np. MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług) przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%.

**Chłonność położonych na terenie gminy Przytyk obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi 7249 osób.**

Tabela 11. Chłonność obszarów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową

Nr uchwały mpzp	Symbol terenu	Powierzchnia terenu	Udział funkcji mieszkaniowej	Przyjęta powierzchnia działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
XXII.135.2016	10MU	4857	0,5	1000	2
	11MU	31392	0,5	1000	16
	12MU	45281	0,5	1000	23
	13MU	1935	0,5	1000	1
	14MU	28618	0,5	1000	14
	16MU	11365	0,5	1000	6
	17MU	13976	0,5	1000	7
	1MU	9119	0,5	1000	5
	2MU	8175	0,5	1000	4
	30MU	10542	0,5	1000	5
	31MU	13450	0,5	1000	7
	33MU	35395	0,5	1000	18
	34MU	43189	0,5	1000	22
	36MU	3938	0,5	1000	2
	37MU	2053	0,5	1000	1
	3MU	3971	0,5	1000	2
	4MU	5971	0,5	1000	3
	5MU	13283	0,5	1000	7
	6MU	3527	0,5	1000	2
	8MU	11652	0,5	1000	6
	9MU	21165	0,5	1000	11
	10RM	15268	1,0	2000	8
	1RM	5264	1,0	2000	3
	4RM	1438	1,0	2000	1
	5RM	3124	1,0	2000	2
	6RM	1122	1,0	2000	1
8RM	3779	1,0	2000	2	
9RM	9827	1,0	2000	5	
XXXII.226.2017	10MU	1234	0,5	1000	1
	11MU	9057	0,5	1000	5
	13MU	6992	0,5	1000	3
	14MU	5049	0,5	1000	3
	1MU	46087	0,5	1000	23
	2MU	3387	0,5	1000	2

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

	3MU	3761	0,5	1000	2
	4MU	1257	0,5	1000	1
	5MU	39298	0,5	1000	20
	7MU	4671	0,5	1000	2
	8MU	6590	0,5	1000	3
VIII.68.2019	1ML	19611	1,0	1500	13
	10MN	11053	1,0	1000	11
	11MN	14750	1,0	1000	15
	1MN	4837	1,0	1000	5
	2MN	2823	1,0	1000	3
	3MN	24403	1,0	1000	24
	4MN	12656	1,0	1000	13
	5MN	15038	1,0	1000	15
	6MN	8633	1,0	1000	9
	7MN	17676	1,0	1000	18
	8MN	5676	1,0	1000	6
	9MN	10644	1,0	1000	11
	1RM	12943	1,0	2000	6
	2RM	3814	1,0	2000	2
IX.79.2019	1MU	1735	0,5	1000	1
XV.150.2020	1RM	36735	1,0	2000	18
	2RM	19987	1,0	2000	10
XL.341.2022	1MN	1305	1,0	1000	1
XLVI.386.2023	1MN	4104	1,0	1000	4
	2MN	12309	1,0	1000	12
	3MN	18504	1,0	1000	19
	4MN	2290	1,0	1000	2
	5MN	17442	1,0	1000	17
	6MN	12881	1,0	1000	13
	7MN	7490	1,0	1000	7
	2MNU	7163	0,5	1000	4
	10RM	4515	1,0	2000	2
	11RM	2204	1,0	2000	1
	12RM	86544	1,0	2000	43
	13RM	57220	1,0	2000	29
	14RM	5786	1,0	2000	3
	15RM	5662	1,0	2000	3
	16RM	9592	1,0	2000	5
	17RM	5919	1,0	2000	3
	18RM	36694	1,0	2000	18
	19RM	37030	1,0	2000	19
	20RM	19741	1,0	2000	10
	21RM	48310	1,0	2000	24
	22RM	16033	1,0	2000	8
	4RM	25551	1,0	2000	13
	5RM	35816	1,0	2000	18
7RM	3933	1,0	2000	2	
8RM	44706	1,0	2000	22	
9RM	2459	1,0	2000	1	
LIII.440.2023	1MU	23384	0,5	1000	12
IV.38.2024	1MN	1696	1,0	1000	2
	2MN	216	1,0	1000	0

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

X.82.2025 (uchwała intencyjna)	10ML	2721	1,0	1500	2
	11ML	869	1,0	1500	1
	12ML	3938	1,0	1500	3
	13ML	2714	1,0	1500	2
	14ML	5404	1,0	1500	4
	15ML	12383	1,0	1500	8
	16ML	12367	1,0	1500	8
	17ML	20196	1,0	1500	13
	18ML	4957	1,0	1500	3
	19ML	4113	1,0	1500	3
	1ML	24991	1,0	1500	17
	2ML	46666	1,0	1500	31
	3ML	25140	1,0	1500	17
	4ML	4292	1,0	1500	3
	5ML	19681	1,0	1500	13
	6ML	20144	1,0	1500	13
	7ML	12912	1,0	1500	9
	8ML	11584	1,0	1500	8
	9ML	2821	1,0	1500	2
	10MNW	9339	1,0	1000	9
	11MNW	6706	1,0	1000	7
	12MNW	6376	1,0	1000	6
	13MNW	3803	1,0	1000	4
	14MNW	4089	1,0	1000	4
	16MNW	10365	1,0	1000	10
	17MNW	7625	1,0	1000	8
	18MNW	7629	1,0	1000	8
	19MNW	10535	1,0	1000	11
	1MNW	74255	1,0	1000	74
	20MNW	5030	1,0	1000	5
	22MNW	14815	1,0	1000	15
	23MNW	6559	1,0	1000	7
	24MNW	19754	1,0	1000	20
	26MNW	13771	1,0	1000	14
	27MNW	7345	1,0	1000	7
	28MNW	2179	1,0	1000	2
	3MNW	24383	1,0	1000	24
	4MNW	16767	1,0	1000	17
	5MNW	31233	1,0	1000	31
	8MNW	6511	1,0	1000	7
	10RZM	1997	1,0	2000	1
	12RZM	10533	1,0	2000	5
13RZM	3755	1,0	2000	2	
14RZM	13051	1,0	2000	7	
15RZM	41704	1,0	2000	21	
16RZM	1834	1,0	2000	1	
18RZM	2300	1,0	2000	1	
19RZM	1838	1,0	2000	1	
1RZM	15578	1,0	2000	8	
20RZM	13989	1,0	2000	7	
21RZM	10709	1,0	2000	5	
22RZM	67757	1,0	2000	34	

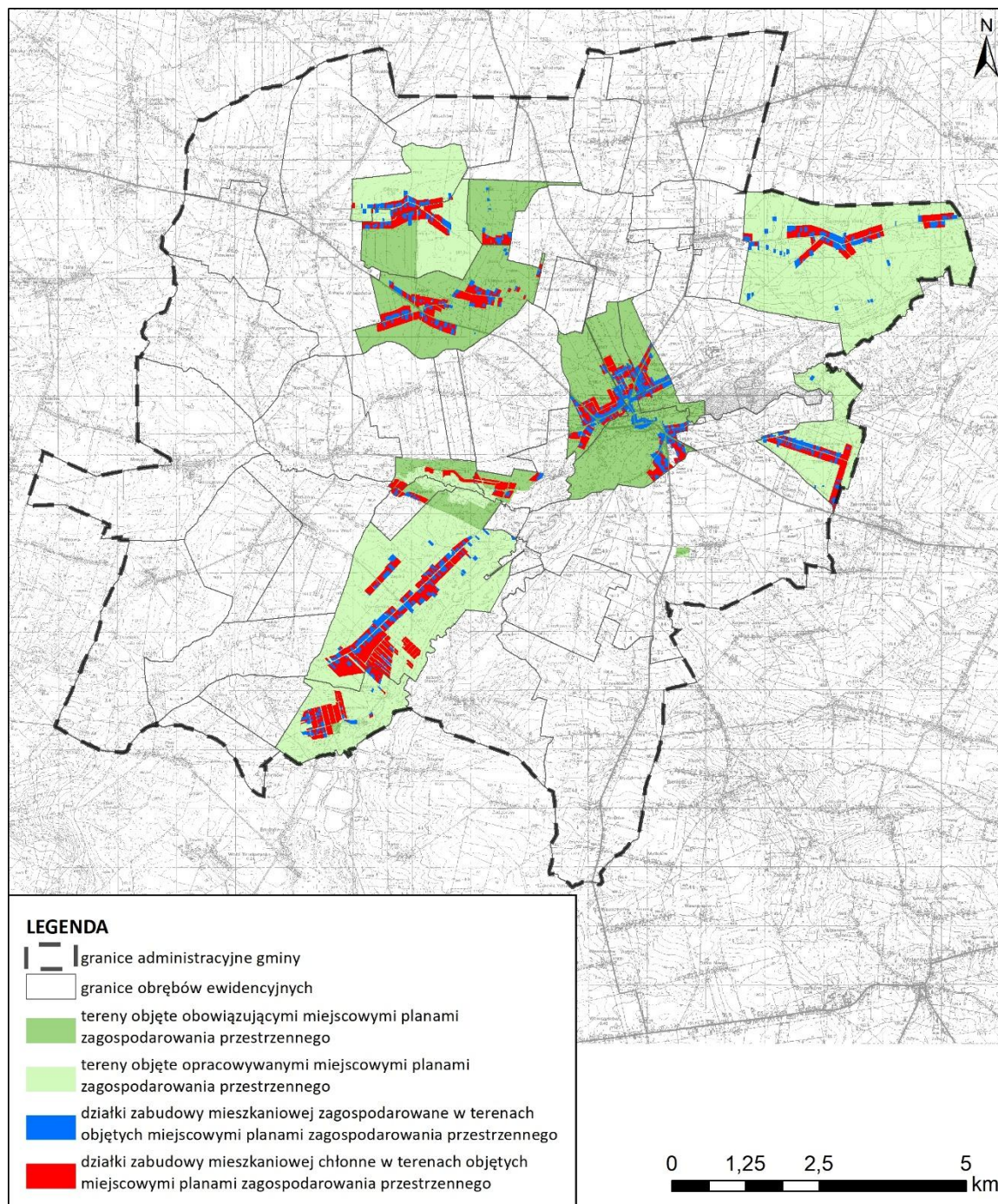
UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

	23RZM	14339	1,0	2000	7
	24RZM	20594	1,0	2000	10
	25RZM	5627	1,0	2000	3
	26RZM	2466	1,0	2000	1
	28RZM	4902	1,0	2000	2
	29RZM	1425	1,0	2000	1
	2RZM	10986	1,0	2000	5
	30RZM	4044	1,0	2000	2
	3RZM	42062	1,0	2000	21
	5RZM	1979	1,0	2000	1
	7RZM	4748	1,0	2000	2
	9RZM	36672	1,0	2000	18
VI.42.2019 (uchwała intencyjna)	10MN	42696	1,0	1000	43
	11MN	13562	1,0	1000	14
	12MN	5427	1,0	1000	5
	1MN	4811	1,0	1000	5
	4MN	1819	1,0	1000	2
	7MN	15816	1,0	1000	16
	8MN	17353	1,0	1000	17
	1MNU	3375	0,5	1000	2
	2MNU	8653	0,5	1000	4
	3MNU	12678	0,5	1000	6
	2RM	23962	1,0	2000	12
	3RM	12388	1,0	2000	6
	4RM	1331	1,0	2000	1
	6RM	42479	1,0	2000	21
XXXI.217.2017 ze zm. (uchwała intencyjna)	7RM	15110	1,0	2000	8
	9RM	11613	1,0	2000	6
	1MN	7621	1,0	1000	8
	2MN	6517	1,0	1000	7
V.51.2024 (uchwała intencyjna)	3MN	4905	1,0	1000	5
	1MNU	9563	0,5	1000	5
	1ML	1880	1,0	1500	1
	2ML	3310	1,0	1500	2
	1MNW	8270	1,0	1000	8
	2MNW	5531	1,0	1000	6
	3MNW	157148	1,0	1000	157
	4MNW	2714	1,0	1000	3
	5MNW	3645	1,0	1000	4
	6MNW	5103	1,0	1000	5
	7MNW	31117	1,0	1000	31
	2RZM	5033	1,0	2000	3
IV.39.2024 (uchwała intencyjna)	3RZM	1027	1,0	2000	1
	5RZM	3946	1,0	2000	2
	10MNW	3755	1,0	1000	4
	11MNW	21778	1,0	1000	22
	12MNW	13705	1,0	1000	14
	13MNW	52478	1,0	1000	52
	14MNW	3491	1,0	1000	3
	15MNW	11079	1,0	1000	11
16MNW	5674	1,0	1000	6	
17MNW	38789	1,0	1000	39	

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

	18MNW	11935	1,0	1000	12
	1MNW	12446	1,0	1000	12
	2MNW	4011	1,0	1000	4
	3MNW	13399	1,0	1000	13
	4MNW	13586	1,0	1000	14
	5MNW	6094	1,0	1000	6
	6MNW	6733	1,0	1000	7
	7MNW	21572	1,0	1000	22
	8MNW	6686	1,0	1000	7
	9MNW	3981	1,0	1000	4
	11RZM	45661	1,0	2000	23
	12RZM	4619	1,0	2000	2
	13RZM	3991	1,0	2000	2
	14RZM	6837	1,0	2000	3
	15RZM	12736	1,0	2000	6
	16RZM	5715	1,0	2000	3
	18RZM	3229	1,0	2000	2
	21RZM	3674	1,0	2000	2
	23RZM	8162	1,0	2000	4
	25RZM	1921	1,0	2000	1
	29RZM	8908	1,0	2000	4
	30RZM	11162	1,0	2000	6
Nr XIV.137.2020 (uchwała intencyjna)	10ML	1489	1,0	1500	1
	11ML	14192	1,0	1500	9
	12ML	16149	1,0	1500	11
	1ML	2734	1,0	1500	2
	3ML	23600	1,0	1500	16
	4ML	4505	1,0	1500	3
	5ML	7437	1,0	1500	5
	6ML	15274	1,0	1500	10
	7ML	20842	1,0	1500	14
	8ML	30194	1,0	1500	20
	9ML	11749	1,0	1500	8
	1MN	1900	1,0	1000	2
	2MN	2732	1,0	1000	3
	3MN	910	1,0	1000	1
	4MN	30807	1,0	1000	31
	5MN	30856	1,0	1000	31
	6MN	30914	1,0	1000	31
		1RM	31378	1,0	2000
XVII.165.2020 (uchwała intencyjna)	1ML	11991	1,0	1500	8
	2ML	11410	1,0	1500	8
	1MN	9954	1,0	1000	10
	2MN	1107	1,0	1000	1
<b>SUMA – liczba działek chłonných</b>					<b>2331</b>
<b>LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba działek chłonných x średnia liczba mieszkańców gosp. domowego</b>					<b>7249</b>

Rysunek 13. Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego



## 2. Chłonność w strefach dla terenów położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Strefy SW, SJ oraz SZ zostały wyznaczone w granicach terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz obszarów uzupełnienia zabudowy. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie stanowią terenów chłonnych, dlatego obliczono chłonność wyłącznie na terenach objętych obszarem uzupełnienia zabudowy w lukach w istniejącej zabudowie w ww. strefach.

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZYTYK

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Obszary uzupełnienia zabudowy pozbawione istniejącej zabudowy, wyznaczone w planie ogólnym gminy Przytyk mają powierzchnię 1 170 295 m<sup>2</sup> – z czego obszary strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) 1 150 2019 m<sup>2</sup> a strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) 20 076 m<sup>2</sup>.

Powyższe tereny są strefami wielofunkcyjnymi, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych terenów. Przyjęto, iż w terenach oznaczonych symbolami SJ i SZ zabudowa mieszkaniowa i zabudowa zagrodowa będzie stanowić 60% terenu. Pozostały obszar przeznaczony będzie m.in. pod tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych.

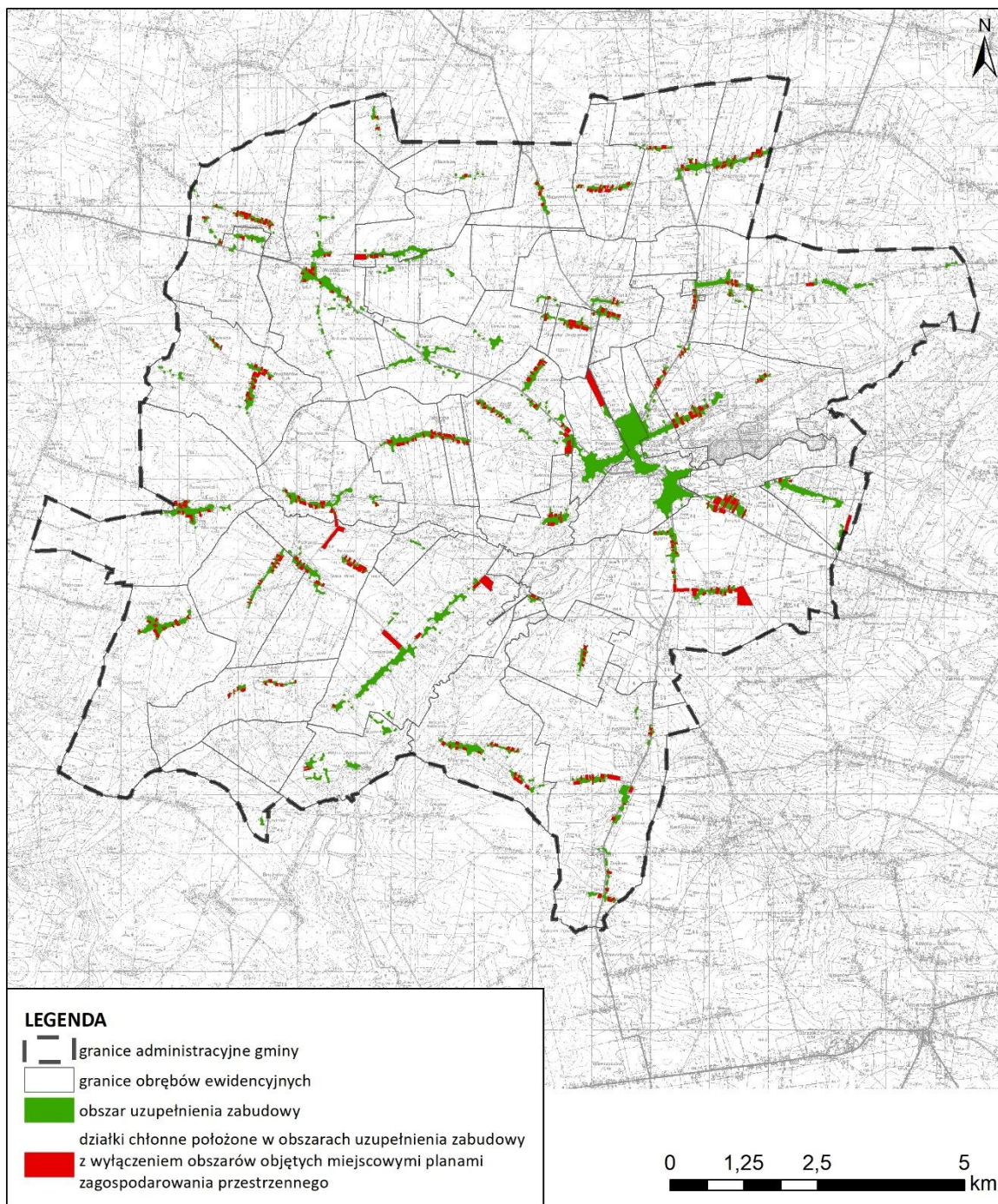
Przyjęto, powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z poniższą tabelą, o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszącą 1000 m<sup>2</sup> oraz o funkcji zagrodowej – 2000 m<sup>2</sup>. Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 3,11 osoby. Zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Przytyk przypada średnio 3,11 osoby.

**Tabela 12. Chłonność działek położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy**

Teren	Powierzchnia terenu	Udział funkcji mieszkaniowej	Pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
SJ	1 150 219	0,6	1000	690
SZ	20 076	6	6	6
<b>SUMA – liczba działek chłonnych</b>				<b>696</b>
<b>LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gosp. domowego</b>				<b>2165</b>

**Chłonność położonych na terenie gminy Przytyk obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 2165 osób.**

Rysunek 14. Działki chłonne położone w obszarach uzupełnienia zabudowy z wyłączeniem terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego



### 3. Podsumowanie

Plan ogólny gminy Przytyk wyznacza strefy SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) o sumie chłonności wynoszącej łącznie 9414 osób. W planie ogólnym wyznaczono również ww. strefy w granicach obecnie zainwestowanych obszarów, które nie stanowią terenów chłonnych.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Przytyk wynosi 1518 osoby. Tereny chłonne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy przekraczają łącznie 130% zapotrzebowania.

**W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Przytyk nie wyznaczono terenów chłonnych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.**

## V. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny gminy ma za zadanie przede wszystkim ustalać:

- zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego i nowych terenów budowlanych sprzyjający powstawaniu zwartych jednostek osadniczych i przeciwdziałający zjawisku rozlewania i rozpraszania się zabudowy;
- lokalizację potencjalnych inwestycji gospodarczych w terenach stref usługowych i stref gospodarczych;
- ochronę zasobu przyrodniczego gminy, w szczególności terenów objętych formami ochrony przyrody;
- harmonizowanie celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych poprzez:
  - utrzymanie rolniczego charakteru gminy,
  - poprawę stanu i odporności środowiska przyrodniczego,
  - poprawę ładu przestrzennego na terenie gminy,
  - ochronę krajobrazu,
  - ochronę obiektów i zespołów zabytkowych;
- kompleksowe kształtowanie prawnych i programowych podstaw rozwoju w zakresie gospodarki przestrzennej.

Przyjęte w planie ogólnym zasady rozwoju wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz ze wskazań i rozwiązań przyjętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego - opisanych szczegółowo w części A niniejszego uzasadnienia, a sposób ich uwzględnienia opisano poniżej.

### *Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa*

Plan ogólny gminy Przytyk uwzględnia zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego poprzez:

1. wyznaczenie strefy komunikacyjnej (SK), w przebiegu istniejących dróg wojewódzkim nr 732 i nr 740;
2. wyznaczenie stref otwartych, które obejmują użytki ekologiczne oraz większe kompleksy leśne i zadrzewienia oraz najcenniejsze, najbardziej produktywne elementy rolniczej przestrzeni

produkcyjnej. W strefach tych jako profil dodatkowy ustalono możliwość realizacji wyłącznie terenu zieleni urządzonej;

3. wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

### *Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny*

Na terenie gminy Przytyk występują obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.). Są to użytki ekologiczne oraz 3 pomniki przyrody.

Na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono głównie strefy otwarte. Strefy 1SO-58SO obejmują obszary gminy, na których znajdują się użytki ekologiczne, a także obejmują większe kompleksy leśne i zadrzewienia. W strefach tych ustalono profil podstawowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), natomiast w profilu dodatkowym dopuszczono wyłącznie teren zieleni urządzonej.

Wyznaczenie stref w formach ochrony przyrody wynika w pierwszej kolejności z obecnego stanu zagospodarowania oraz zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przyjętej polityki przestrzennej określonej w dokumentach strategicznych gminy jak obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Zapisy planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania wynikające z położenia części gminy w formach ochrony przyrody i nie kolidują z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz nakazami i zakazami określonymi dla poszczególnych form ochrony przyrody.

### *Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału*

Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Radomki znajdują się grunty położone w jej dolinie. Są to przede wszystkim grunty orne, użytki zielone i zieleń naturalna w dolinie rzecznej oraz tereny leśne. Obszarem szczególnego zagrożenia powodzią objęte są także częściowo tereny zabudowane - w zasięgu wody powodziowej stuletniej znajduje się ogółem 38 budynków, w tym 8 budynków mieszkalnych.

Na obszarze gminy znajdują się wały przeciwpowodziowe – zlokalizowane są one w okolicy stawów rybnych w Zameczku i przy granicy z gminą Zakrzew, jednak funkcję ochrony przeciwpowodziowej spełniają przede wszystkim dwa zbiorniki retencyjne – Domaniów na Radomce i Jagodno na Wiązownicy.

Zapisy planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania wynikające z występowania na części gminy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i nie kolidują z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz ograniczeniami dotyczącymi zagospodarowania terenów powodziowych.

### *Obszary gruntów zmeliorowanych*

Na terenie gminy Przytyk istnieją i funkcjonują sieci urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, będących pod opieką spółek wodnych, indywidualnych właścicieli gruntów oraz pod opieką PGW Wody Polskie.

Na obszarze gminy grunty zmeliorowane występują w obrębach Dęba, Kolonia Dęba, Domaniów, Glinice, Kolonia Glinice, Goszczewice, Jabłonna, Kaszewska Wola, Krzyszkowice, Kolonia Kaszewska Wola, Kolonia Studzienice, Ostrołęka, Podgajek Wschodni, Podgajek Zachodni, Posada, Potkana, Kolonia Potkana, Sewerynów, Suków, Sukowska Wola, Studzienice, Stefanów, Wola Wrzeszczowska, Wrzos, Wola Wrzeszczowska Kolonia, Wygnanów, Wrzeszczów, Zameczek Kolonia oraz Żerdź. Zapisy planu ogólnego gminy Przytyk nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci urządzeń melioracji wodnych. Występujące na terenie gminy obszary gruntów zmeliorowanych nie wpływają na wyznaczenie stref, ponieważ przepisy odrębne nie wykluczają zabudowy na tych obszarach, a wskazują jedynie potrzebę przebudowy tych urządzeń jeżeli wymaga tego realizacja inwestycji.

#### *Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy*

W granicach gminy Przytyk stwierdzono 2 małe, nieaktywne osuwiska oraz wyznaczono 5 terenów zagrożonych ruchami masowymi. Oba osuwiska znajdują się na zboczach doliny Radomki, ale daleko od jej obecnego koryta. Są to niewielkie zsuwy rozwinięte w piaskach i żwirach, znajdujące się w znacznej odległości od zabudowań i infrastruktury. Cztery tereny zagrożone ruchami masowymi wyznaczone zostały na zboczach doliny Radomki, a jeden na zboczu jej niewielkiego dopływu. Tereny te generalnie nie wpływają na wyznaczenie stref, ponieważ przepisy odrębne nie wykluczają zabudowy na obszarach tego typu, natomiast z uwagi na skomplikowanie warunków budowlanych obligują do wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej przed realizacją dowolnej inwestycji budowlanej, a także prac ziemnych.

#### *Strefy ochronne ujęć wody*

Na terenie gminy znajdują się ujęcia wód podziemnych, dla których ustanowiono strefy ochronne obejmujące wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej. W każdej strefie planistycznej istnieje możliwość wyznaczenie terenów infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,5 ha, w związku z powyższym możliwe jest utrzymanie istniejących ujęć wody wraz ze strefami ochrony bezpośredniej. Ograniczenia związane ze strefami pośrednimi regulowane są przepisami odrębnymi i nie są możliwe do wprowadzenia do ustaleń planu ogólnego z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p.

#### *Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych*

Na terenie gminy Skórzec nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

#### *Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi*

Na terenie gminy brak jest terenów i obszarów górniczych..

#### *Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji*

W granicach gminy występują 2 udokumentowane złoża kopalin okruchowych. Dla terenów złóż plan ogólny ustala strefę górnictwa oznaczoną symbolem SG w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania. W granicach gminy Przytyk nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

### *Obszary uzdrowisko oraz obszary ochrony uzdrowiskowej*

Gmina Przytyk nie stanowi gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

*Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej*

Na terenie gminy Przytyk znajduje się 10 obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego. Na terenie gminy znajdują się również 23 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i 134 zabytków archeologicznych. Dla tych obiektów wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające ochronę substancji zabytku, jego formy, otoczenia oraz kompozycji. Ochronę zabytków ujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków uwzględniono poprzez określenie profili funkcjonalnych umożliwiających zachowanie funkcji tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe ustalenia dokumentów planistycznych oraz umożliwiają realizację zabudowy z zachowaniem ich formy, zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i kompozycji przestrzennych w otoczeniu zabytków.

Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obiektami ujętymi w rejestrze zabytków oraz zabytkami archeologicznymi zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami natomiast zasady ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków będą ustalone na etapie miejscowych planów. Nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego zasad działalności inwestycyjnej oraz wyznaczenie stref konserwatorskich z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p.

W gminie nie ma obiektów, które mogłyby być zaliczone do dóbr kultury współczesnej. Ustalenia planu ogólnego umożliwiają dalszą ochronę zabytków w gminie.

### *Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne*

Na terenie gminy Przytyk nie występują pomniki zagłady.

### *Tereny zamknięte i ich strefy ochronne*

Na obszarze gminy Przytyk nie zostały zlokalizowane tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe, ani tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej.

### *Obszary ograniczonego użytkowania*

Na terenie gminy Przytyk nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania.

*Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji*

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

*Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji*

Na terenie gminy Przytyk nie wyznaczono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

*Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją*

Brak występowania na terenie gminy Przytyk obszarów cichych.

*Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne*

Na terenie gminy Przytyk użytki rolne klasy III stanowią 17,5% powierzchni użytków rolnych. Plan ogólny w większości wyznacza dla tych terenów strefę otwartą lub wielofunkcyjną z zabudową zagrodową w przypadku istniejących zabudowań.

Udział terenów leśnych w powierzchni gminy jest wynosi ok. 18,3%. Ogółem grunty leśne zajmują powierzchnię 2461 ha. W planie ogólnym dla gruntów leśnych wyznaczono strefę otwartą lub inne strefy w zależności od obecnego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązujących dokumentach planistycznych.

*Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej*

Na terenie gminy Przytyk nie występują zakłady o dużym ryzyku (ZDR) ani o zwiększonym ryzyku (ZZR) wystąpienia awarii przemysłowej.

*Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego*

Na terenie gminy Przytyk nie występują obszary nadbrzeżne.

*Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu*

W niniejszym uzasadnieniu w rozdziale XXII części A opisane zostały istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Dla tych obiektów wyznaczono strefach planistyczne umożliwiające ich realizację oraz określono dla nich gminne standardy urbanistyczne. Przy wyznaczeniu tych stref uwzględniono występujące dla nich ograniczenia w zagospodarowaniu, które zostały opisane w rozdziale XXII części A.

Dla obiektów infrastruktury społecznej wskazano strefy, w których określone profile umożliwiające realizację tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistyczne oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z

zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg.

Dla obiektów infrastruktury komunikacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym wskazano strefy komunikacyjne (SK) obejmujące drogi wojewódzkie. Infrastruktura komunikacyjna o znaczeniu lokalnym została uwzględniona poprzez określenie w poszczególnych strefach planistycznych profilu podstawowego, umożliwiającego realizację infrastruktury komunikacyjnej. Dla tej strefy planistycznej nie określono gminnych standardów urbanistycznych, z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynikają bezpośrednio z wymogów technicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy – przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

Dla obiektów infrastruktury technicznej wskazano strefy, w których określone profile umożliwiające realizację tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

#### *Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe*

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym zostały uwzględnione poprzez:

1. wyznaczenie stref otwartych znajdujących się w granicach użytków ekologicznych, a także obejmują większe kompleksy leśne i zadrzewienia oraz najcenniejsze, najbardziej produktywne elementy rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W strefach tych jako profil dodatkowy ustalono możliwość realizacji wyłącznie terenu zieleni urządzonej;
2. wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
3. wyznaczenie stref planistycznych, w których zlokalizowane są obiekty zabytkowe, zgodnie z ich obecnym sposobem zagospodarowania, co umożliwi na etapie sporządzania miejscowych planów bądź decyzji o warunkach zabudowy ochronę ich wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych;
4. określenie gminnych standardów urbanistycznych, które umożliwią realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwanego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

#### *Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska*

Na potrzeby planu ogólnego gminy Przytyk zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte ww. opracowaniu poprzez:

1. wyznaczenie stref otwartych znajdujących się w granicach użytków ekologicznych, a także obejmują większe kompleksy leśne i zadrzewienia oraz najcenniejsze, najbardziej produktywne elementy rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W strefach tych jako profil dodatkowy ustalono możliwość realizacji wyłącznie terenu zieleni urządzonej;
2. wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
3. wyznaczenie stref górnictwa i wydobywania na udokumentowanych złożach kopalin, które podlegają ochronie w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania;
4. określenie gminnych standardów urbanistycznych - udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu.

### *Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*

Na potrzeby planu ogólnego gminy Przytyk wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o zapisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz najnowsze dane udostępniane przez statystykę publiczną.

Plan ogólny gminy Przytyk wyznacza strefy SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) o sumie chłonności wynoszącej łącznie 3 498 osób. W planie ogólnym wyznaczono również ww. strefy w granicach obecnie zainwestowanych obszarów, które nie stanowią terenów chłonnych.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Skórzec wynosi 1518 osoby. Tereny chłonne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy przekraczają łącznie 130% zapotrzebowania.

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Przytyk nie wyznaczono terenów chłonnych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

## Spis rysunków, tabel i załączników

### 1. Spis rysunków

Rysunek 1. Formy ochrony przyrody w granicach gminy Przytyk.....	17
Rysunek 2. Formy ochrony przyrody w granicach gminy Przytyk.....	19
Rysunek 3. Grunty zmeliorowane w granicach gminy Przytyk.....	21
Rysunek 4. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi na obszarze gminy Przytyk .....	23
Rysunek 5. Lokalizacja ujęć wód podziemnych i powierzchniowych na terenie gminy Przytyk .	27
Rysunek 6. Zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego .....	31
Rysunek 7. Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Przytyk.....	39
Rysunek 8. Gleby wysokich klas bonitacyjnych i grunty leśne .....	42
Rysunek 9. Obiekty infrastruktury społecznej na terenie gminy Przytyk.....	45
Rysunek 10. Infrastruktura techniczna i transportowa na terenie gminy Przytyk.....	49
Rysunek 11. Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy Przytyk .....	52
Rysunek 12. Obszary uzupełnienia zabudowy .....	79
Rysunek 13. Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	86
Rysunek 14. Działki chłonne położone w obszarach uzupełnienia zabudowy z wyłączeniem terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego .....	88

### 2. Spis tabel

Tabela 1. Wykaz pomników przyrody znajdujących się na terenie gminy Przytyk .....	15
Tabela 2. Użytki ekologiczne na terenie gminy Przytyk .....	16
Tabela 3. Ujęcia wód podziemnych i powierzchniowych na terenie gminy Przytyk, dla których wydano pozwolenia wodnoprawne .....	24
Tabela 4. Rejestr udokumentowanych złóż na terenie gminy Przytyk .....	28
Tabela 5. Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego .....	29
Tabela 6. Wykaz zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków gminy Przytyk (z wyłączeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego – Delegatura Radom) .....	30
Tabela 7. Wykaz zabytków archeologicznych znajdujących się na terenie gminy Przytyk .....	32
Tabela 8. Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy Przytyk .....	50
Tabela 9. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu.....	53
Tabela 10. Strefy planistyczne – ocena możliwości wyznaczenia stref na terenie gminy Przytyk .....	58
Tabela 11. Chłonność obszarów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową .....	81

Tabela 12. Chłonność działek położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy ..... 87

### **3. Spis załączników**

Załącznik 1 Część graficzna uzasadnienia Planu Ogólnego