

Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rytro dla wybranych obszarów wsi Rytro i Sucha Struga, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Projekt planu miejscowego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XXI/144/26 Rady Gminy Rytro z dnia 20 lutego 2026 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rytro dla obszaru wsi Rytro i Sucha Struga oraz Uchwały Nr XXV/160/26 Rady Gminy Rytro w sprawie zmiany Uchwały Nr XXI/144/26 Rady Gminy Rytro w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rytro dla obszaru wsi Rytro i Sucha Struga.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wybrane obszary wsi Rytro i Sucha Struga nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rytro przyjętego uchwałą Nr XVII/85/99 Rady Gminy Rytro z dnia 17 grudnia 1999 r.

Projekt zmiany planu obejmuje obszary położone w miejscowościach Rytro i jego powierzchnia wynosi ok. 1,30 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym w części graficznej, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Dla obszarów objętych niniejszym projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XX/141/04 Rady Gminy Rytro z dnia 28 października 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rytro, zmieniony:

- Obwieszczeniem Wojewody Małopolskiego z dnia 23 września 2005 r. o sprostowaniu błęd;
- Uchwałą Nr XXXVI/255/06 Rady Gminy Rytro z dnia 31 marca 2006 r.;
- Uchwałą Nr XVIII/115/08 Rady Gminy Rytro z dnia 21 maja 2008 r.;
- Uchwałą Nr XXXI/198/2009 Rady Gminy Rytro z dnia 25 sierpnia 2009 r.;
- Uchwałą Nr XXXVI/231/2010 Rady Gminy Rytro z dnia 27 stycznia 2010 r.;
- Uchwałą Nr XXXIII/214/2017 Rady Gminy Rytro z dnia 25 września 2017 r.
- Uchwałą Nr XLII/273/2018 Rady Gminy Rytro z dnia 25 czerwca 2018 r.
- Uchwałą Nr IX/70/19 Rady Gminy Rytro z dnia 30 sierpnia 2019 r.,
- Uchwałą Nr L/402/24 Rady Gminy Rytro z dnia 28 lutego 2024 r.,
- Uchwałą Nr VIII/60/24 Rady Gminy Rytro z dnia 28 listopada 2024 r.

Tereny o przewidywanym różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym lub zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczono następującymi symbolami identyfikacyjnymi: MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy określa zasady ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;

- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Procedura sporządzania planu nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Obszary objęte miejscowym planem zlokalizowane są w formach ochrony przyrody w których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody. Ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono przyjazne środowisku źródła zaopatrzenia w energię elektryczną oraz w ciepło;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze objętym planem nie występują żadne formy ochrony zabytków wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 8) prawo własności – w trakcie procedury nie wpłynął żaden wniosek właściciela nieruchomości;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, oraz dostępu do drogi publicznej poszczególnych terenów; Obsługa komunikacyjna nowych terenów przeznaczonych do zabudowy powinna się odbywać za pośrednictwem dróg klas lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych położonych poza obszarem objętym planem przez istniejące dojeżdża i dojazdy; teren 1MNW za pośrednictwem drogi wewnętrznej, teren 2MNW który posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tereny 3MNW i 4MNW za pośrednictwem drogi wewnętrznej.
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Rytko zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy zapewnia uzyskanie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – sporządzony plan wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan nie narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analiz i ocen dotyczących aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, zostały przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – rozwiązania planu miejscowego umożliwiają wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – rozwiązania planu miejscowego nie utrudniają przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Uchwalenia planu miejscowego nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje potrzeby realizacji nowych dróg i sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte

rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Rytro podjęła uchwałę Nr XXI/144/26 z dnia 20 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rytro dla obszaru wsi Rytro i Sucha Struga.
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 25 marca 2026 r.;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.