

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

Projekt planu miejscowego sporządzony został na podstawie XX/135/25 Rady Gminy Rytro z dnia 22 grudnia 2025 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rytro dla obszaru wsi Rytro, Oblazy Ryterskie, Sucha Struga, Rozтока Ryterska, Rada Gminy Rytro, oraz Uchwały Nr XXV/159/26 Rady Gminy Rytro w sprawie zmiany Uchwały Nr XXI/135/25 Rady Gminy Rytro w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rytro dla obszaru wsi Rytro Oblazy Ryterskie, Sucha Struga, Rozтока Ryterska.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wybrane obszary wsi Rytro, Oblazy Ryterskie, Sucha Struga, Rozтока Ryterska 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, Oblazy Ryterskie, Sucha Struga, Rozтока Ryterska, jego powierzchnia wynosi ok. 42,22 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.,

oraz: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rytro zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Rytro Nr V/39/24 z dnia 12 września 2024 r. (Dz. U. Woj. Małop. z 2024 r. poz. 5817).

Tereny o przewidywanym różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym lub zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczono następującymi symbolami identyfikacyjnymi:

MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

U – tereny usług,

UK – teren usług kultury i rozrywki,

KDG – tereny drogi głównej,

KDL – tereny dróg lokalnych,
KDD – tereny dróg dojazdowych,
KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
RZM – tereny zabudowy zagrodowej,
WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
L – tereny lasów,
ZN – tereny zieleni naturalnej,
ZPN – teren zieleni urządzonej niskiej.

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 planu występują obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które zostały objęte ochroną w planie miejscowym oraz wyznaczono strefę konserwatorską i strefę ochrony archeologicznej;
- 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;
- 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 Rytro 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 XX/135/25 z dnia 22 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rytro dla obszaru wsi Rytro, Obłazy Ryterskie, Sucha Struga, Rozтока Ryterska;
- 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 11 lutego 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 (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.