

**WÓJT GMINY RYTRO**

**MIEJSCOWY  
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„RYTRO – DZIAŁKA NR 619”**

PROJEKT UCHWAŁY RADY GMINY RYTRO  
(do wyłożenia do wglądu publicznego )

**NOWY SĄCZ – wrzesień 2024 r.**

**SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO**  
projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**„RYTRO – DZIAŁKA NR 619”**

***Generalny projektant:***

mgr inż. arch. **MARIA MODZELEWSKA**

***Z-ca generalnego projektanta:***

mgr inż. arch. **KATARZYNA SALABURA**

***Zespół projektowy:***

mgr inż. arch. **Agnieszka Kałwa**

mgr inż. arch. **Kamila Małecka**

mgr inż. arch. **Joanna Paradowska – Prusak**

**Uchwała Nr ...../24  
Rady Gminy Rytro  
z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Rytro.**

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609.721) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Rytro uchwala, co następuje:

§ 1. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rytro przyjętego Uchwałą Nr XX/141/2004 Rady Gminy Rytro z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2017 r. poz. 1825, z 2018 r. poz. 4682), zwaną dalej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Rytko – działka nr 619”, po uprzednim:

1. stwierdzeniu, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rytko - działka nr 619”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rytko, przyjętego uchwałą Rady Gminy Rytko nr XVII/85/99 z dnia 17 grudnia 1999 r.
2. rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.
3. rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

**DZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1  
Ustalenia porządkowe**

**§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Rytko-działka nr 619**”, obejmuje tereny o łącznej powierzchni **0,40 ha**.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Rytko – działka nr 619**”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika graficznego Nr 1, sporządzonego na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.
3. Pozostałe załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu;
  - 2) załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
  - 3) załącznik Nr 4 – Dane przestrzenne.

### § 3. OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W UCHWALE OKREŚLEŃ

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:
- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na określonym terenie, a na działkach budowlanych dla których dopuszczono lokalizację budynków, dodatkowo stanowi nie mniej niż 55% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynków, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu (w tym: dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, zieleń urządzona);
  - 2) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie lub rozszerzenie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie, a na działkach budowlanych dla których dopuszczono lokalizację budynków, dodatkowo stanowi nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynków. Przeznaczenie uzupełniające możliwe jest do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego (nie dotyczy infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych, których realizacja może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego);
  - 3) **otwarciach dachowych** - należy przez to rozumieć różnego rodzaju okna połaciowe lub elementy architektoniczne dachu, nie będące oknami połaciowymi, służące doświetleniu pomieszczeń w kondygnacjach zawartych w dachu, mieszczące się w obrysie połaci dachowej;
  - 4) **długości elewacji** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku z pominięciem elementów drugorzędnych, jak: balkony, okapy, tarasy, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie;
  - 5) **szerokość traktu** - należy przez to rozumieć szerokość mierzoną w poziomie kondygnacji nadziemnej, stanowiącą rozpiętość dachu pomniejszoną o wysięg okapów;
  - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalne położenie elewacji nowych budynków i innych obiektów kubaturowych (w części nadziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych ściany), z dopuszczeniem w wypadku budynków istniejących jej fragmentarycznego niezachowania, na zasadach § 5 ust. 2 pkt 3;
  - 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o kącie nachylenia do 12 stopni;
  - 8) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane, związane z:
    - a) zaopatrzeniem w energię elektryczną,
    - b) zaopatrzeniem w gaz,
    - c) zaopatrzeniem w wodę,
    - d) odprowadzeniem ścieków sanitarnych i deszczowych,
    - e) zapewnieniem dostępu do usług telekomunikacyjnych,
    - f) zaopatrzeniem w ciepło,
    - g) oświetleniem ulicznym.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

### § 4. USTALENIA W ZAKRESIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, DÓBR KULTURY ORAZ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu, przy zagospodarowaniu terenów obowiązują zasady i ograniczenia, wynikające z położenia terenów:

- 1) w **Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu**, zgodnie z Uchwałą Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. W granicach terenów przedstawionych na załączniku graficznym Nr 1 obowiązuje przestrzeganie zakazów oraz zwolnień z ww. zakazów, zgodnie z Uchwałą ws. Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w otulinie Popradzkiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z Uchwałą Nr XLII/640/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z 23.10.2017 r.;
- 3) w części wskazanej na załączniku graficznym Nr 1, w strefie, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego. Zagospodarowanie i zabudowa terenu, wykonywane roboty ziemne oraz nasadzenia drzew i krzewów nie mogą powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego oraz zakłócać eksploatacji i działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego oraz kolejowych urządzeń łączności.

2. Prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice działki, do której użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

3. Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych, drogach i ciągach komunikacyjnych obowiązuje oczyszczanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się utrzymanie jako tymczasowego, istniejącego użytkowania terenów i obiektów budowlanych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

## **§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**

1. Dopuszcza się utrzymanie jako tymczasowego, istniejącego użytkowania terenów i obiektów budowlanych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

2. Lokalizacja budynków, przy uwzględnieniu:

- 1) wyznaczonej na załączniku graficznym Nr 1 strefy, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 2) odległości od obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych.
- 3) wyznaczonej na załączniku graficznym Nr 1 nieprzekraczalnej linii zabudowy, z dopuszczeniem utrzymania, przebudowy, rozbudowy istniejących budynków, których część zlokalizowana jest pomiędzy terenem kolejowym a nieprzekraczalną linią zabudowy. Obowiązuje zakaz rozbudowy ww. istniejących budynków w terenie zlokalizowanym pomiędzy terenem kolejowym a nieprzekraczalną linią zabudowy.

## **§ 6. USTALENIA W ZAKRESIE PODZIAŁU I SCALANIA NIERUCHOMOŚCI**

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub poprzez ciąg komunikacyjny o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> w wypadku realizacji wyłącznie usług,
  - b) 2000 m<sup>2</sup> dla terenu produkcji przemysłowej;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, przylegającej bezpośrednio do drogi, nie może być mniejsza niż:
  - a) 15 metrów dla terenu usług,
  - b) 20 metrów dla terenu produkcji przemysłowej,
- 4) nie ustala się w szerokości frontu nowo wydzielanych działek w przypadku dokonywania podziałów pod dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki prostopadle do linii rozgraniczających drogi publicznej, z tolerancją do 25<sup>0</sup> w obie strony, lub w dostosowaniu do istniejącego przebiegu linii podziałów terenu na działki;
- 6) nie ustala się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

## **§ 7. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz realizację nowych, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju usługi sieci komunikacyjnych.
2. Dla zaopatrzenia obiektów w energię elektryczną oraz ciepło, dopuszcza się wykorzystanie lokalizowanych w ww. terenie 1U-PP urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - panele fotowoltaiczne, o mocy do 500 kW.
3. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:
  - 1) głównym źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru opracowania jest zbiorowy system wodociągowy, oparty na istniejących ujęciach;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, w zależności od potrzeb oraz realizację nowych wodociągów, obiektów i urządzeń towarzyszących.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków:
  - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych z całego obszaru objętego planem, na gminną oczyszczalnię ścieków, siecią kanalizacji sanitarnej;
  - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych na komunalną oczyszczalnię ścieków siecią kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wypadku, gdy zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mogą one zostać odprowadzone na komunalną oczyszczalnię ścieków, dopuszcza się ich czasowe magazynowanie w zbiornikach szczelnych;
  - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, w tym ze stanowisk postojowych, placów magazynowych i ciągów komunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) ustala się zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na teren kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.
5. W zakresie składowania odpadów:
  - 1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi, obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Rytko, przyjęte stosowną uchwałą Rady Gminy Rytko, zgodnie z przepisami odrębnymi. Postępowanie z odpadami pochodzącymi z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie urządzonych.

6. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz: doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o gazociąg wysokoprężny Jasło - Gorlice - Grybów - Nowy Sącz, po wykonaniu projektowanego odcinka z Piątkowej i stacji redukcyjno - pomiarowej I-go stopnia w Rytrze, poprzez sieć rozdzielczą na zasadach określonych przez zarządzającego siecią;

7. W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło: zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie wg rozwiązań indywidualnych, przy uwzględnieniu zasad wynikających z Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

8. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

- 1) dostawa energii elektrycznej napowietrzną siecią średniego napięcia, zasilaną ze stacji elektroenergetycznej 110/15kV Piwniczna;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących sieci energetycznych, na zasadach przepisów odrębnych;
- 3) realizacja nowych sieci niskiego i średniego napięcia w wykonaniu kablowym ziemnym, z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach budowy linii i stacji napowietrznych;
- 4) zapewnienie dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

9. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne: realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań.

## **§ 8. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

1. Powiązanie układu komunikacyjnego zlokalizowanego w obrębie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym odbywać się będzie z dróg dojazdowych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu, połączonych z drogą krajową nr 87.

2. W zakresie miejsc do parkowania ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w ilości minimum:

- 1) 1mp/10 zatrudnionych - dla produkcji przemysłowej oraz usług;
- 2) 1 mp/1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – dla obiektów o funkcji składowo – magazynowej;
- 3) 1 miejsce dla samochodu wyposażonego w kartę parkingową.

## **§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG LUB PRODUKCJI**

**1. Teren usług lub produkcji przemysłowej, oznaczony symbolem: 1U-PP – pow. 0,40 ha.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren usług, z wyłączeniem usług: handlu wielkopowierzchniowego, kultu religijnego;
  - b) teren produkcji przemysłowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren składów i magazynów;
- 3) przeznaczenie podstawowe określone w pkt 1 lit. b, realizowane jako produkcja wyrobów farmaceutycznych;
- 4) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 2;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1, w tym pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1 metra od granicy z terenami o funkcji mieszkaniowej,
- 7) w zakresie kształtowania architektury budynków obowiązuje:

- a) wysokość zabudowy budynku nie może przekroczyć 12 metrów,
  - b) długość elewacji max 50 metrów,
  - c) szerokość traktu do 25 metrów,
  - d) dachy płaskie, dwuspadowe, wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci do 40°. Dopuszcza się dachy pulpitowe,
  - e) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi oraz lukarnami, przy czym stosunek łącznej szerokości lukarn do szerokości danej elewacji nie może być większy niż 1:2,
  - f) w wypadku, przebudowy, rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. d rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
  - g) kolorystyka pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwona, ciemnobrązowa, ciemno szara, grafitowa, czarna matowa,
  - h) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów w odcieniach bieli, beżu i szarości z dopuszczeniem zastosowania akcentów kolorystycznych na powierzchni nie przekraczających 10% powierzchni elewacji;
- 8) wysokość zabudowy obiektów nie będących budynkami, 12 metrów. Dopuszcza się wynikające z uwarunkowań technologicznych zwiększenie ww. wysokości o nie więcej niż 2 metry;
- 9) w przypadku lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego w sąsiedztwie terenu kolejowego, powinny być one tak ustawione, aby słońce padające na nie obijało się w stronę torów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w szczególności oślepiania maszynistów.

### **Rozdział 3**

#### **Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 10.** Ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem planu, stawkę dla naliczania opłat w wysokości **30%**.

### **Rozdział 4**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 11.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

**§ 12.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ryto.