

UCHWAŁA Nr ...../...../21

Rady Gminy Ropa

z dnia ..... 2021 r.

/druk nr 47/

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa – Etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j., Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa, uchwalonego uchwałą Nr XVII/100/08 Rady Gminy Ropa z dnia 4 sierpnia 2008 r., Rada Gminy Ropa uchwała, co następuje:

- §1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa – Etap II, zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje nieruchomości położone we wsi Ropa w Gminie Ropa, w granicach wskazanych na rysunku planu, które są zgodne z załącznikami graficznymi nr 2, nr 3, nr 5, nr 6 oraz nr 11 do Uchwały Nr XXI/155/20 Rady Gminy Ropa z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa zmienionej uchwałą Nr XXII/164/20 Rady Gminy Ropa z dnia 30 października 2020 r. oraz uchwałą Nr XXXI/219/21 Rady Gminy Ropa z dnia 24 września 2021 r.
  3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
    - 1) rysunek planu, składający się z Załączników od nr 1 do nr 5, wykonanych na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie:
      - a) granic obszaru objętego planem,
      - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
      - d) przeznaczenia terenu wg symboli ustalonych w § 3;
    - 2) Załącznik nr 6 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ropa o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania;
    - 3) Załącznik nr 7 – Zbiór danych przestrzennych.

§2.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego terenu;
- 3) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek budowlanych w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczone, uzupełniające i wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące elementy zagospodarowania terenu tj. zieleń urządzona, niezbędna do zapewnienia właściwego procentowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrzny obiektu, do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
  - 5) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi i urządzenia usługowe w zakresie: handlu, gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, edukacji, administracji gospodarczej, obsługi komunikacji, projektowania i wykonawstwa oraz inne usługi o zbliżonym charakterze,
  - 6) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;
  - 7) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą związaną z rękodziełem, chałupnictwem, rzemiosłem itp.
  - 8) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
  - 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

**§3.1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:**

- 1) **1.MN do 5.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **1.MNL** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjnej;
  - 3) **1.RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 4) **1.R** – teren rolniczy;
  - 5) **1.KDL** – teren drogi publicznej klasy L – lokalnej;
  - 6) **1.KDD do 3.KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowej.
2. Wprowadza się następujące oznaczenia i zasady ich stosowania:
- 1) każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym np. 1.MN, gdzie:
    - a) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów,
    - b) symbol literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
  - 2) każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu został ograniczony linią rozgraniczającą obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego.

**§ 4. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) nakaz realizacji zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów,
- 2) zabudowę kształtować w dostosowaniu do lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, wkomponowując nowe elementy zagospodarowania w otoczenie, a także uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienie funkcjonalności i estetyki;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów na czas budowy;
- 4) formę architektoniczną wszystkich obiektów i budynków na działce należy wzajemnie zharmonizować oraz dostosować do krajobrazu i zabudowy w otoczeniu.

**2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) zachować powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w ustaleniach niniejszej uchwały;
- 2) zakaz realizacji inwestycji, których uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granicę własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym przedsięwzięcie będzie realizowane;

- 3) w granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
  - 4) zakaz likwidacji zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, bądź budowy, odbudowy, utrzymania urządzeń wodnych oraz regulacji rzek i potoków;
  - 5) nakaz ochrony siedlisk gatunków chronionych. W przypadku likwidacji tego typu siedlisk występujących na terenie, postępować stosownie do przepisów o ochronie przyrody;
  - 6) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej.
- 3. W zakresie zasad procedury scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustala się:**
- 1) zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:
    - a) minimalną wielkość działek - 600 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontów działek – 20 m,
    - c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 50°- 90°;
  - 2) zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNL:
    - a) minimalną wielkość działek - 400 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontów działek – 16 m,
    - c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 50°- 90°;
  - 3) zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM:
    - a) minimalną wielkość działek - 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontów działek – 40 m,
    - c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 50°- 90°;
  - 4) zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydziałów geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.
- 4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
- 1) **wysokość zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
  - 2) **wskaźnik powierzchni zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
  - 3) zachować **nieprzekraczalne linie zabudowy** - według rysunku planu;
  - 4) nakazuje się realizację **miejsc parkingowych** dla przedsięwzięć w ramach działki lub zespołu działek, na której istnieje lub będzie realizowane przedsięwzięcie, w ilości określonej niniejszą uchwałą;
  - 5) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – min. 1 miejsce na 1 mieszkanie,
    - b) dla zabudowy rekreacyjnej – min. 2 miejsca na 1 mieszkanie,
    - c) dla wbudowanych usług komercyjnych i obiektów drobnej wytwórczości – min. 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni magazynowej,
    - d) miejsca parkingowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako garaże;
  - 6) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym należy uwzględnić co najmniej jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, kiedy liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15 stanowisk, za wyjątkiem realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - 7) w zakresie architektury:
    - a) **geometria dachu:**
      - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°,

- zakaz realizacji obiektów z dachami asymetrycznymi i uskokowymi,
  - b) **pokrycie dachu w formie** dachówek, różnych materiałów i elementów o fakturze i kolorze dachówek (blacha dachówkowa) oraz blachy płaskie,
  - c) **kolorystyka** - stosować ciemne barwy dachu (odcienie czerwieni, brązu, antracyt i grafit). W elewacji jasne barwy zharmonizowane z dachem, z nakazem stosowania jednolitych w zakresie kolorystyki pokryć dachowych w obrębie jednej działki.
  - d) odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów noworealizowanych w wydzielonym terenie, na którym znajduje się ta zabudowa. Dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach nie spełniających warunków zapisanych w ustaleniach niniejszego planu ustala się zakaz ich przekraczania.
- 5. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) dojazd do działek budowlanych z dróg publicznych, w tym znajdujących się poza obszarem planu, poprzez istniejące zjazdy bezpośrednie do działek zlokalizowanych bezpośrednio przy nich, poprzez dojazdy niewydzielone i ciągi pieszo-jezdne;
  - 2) dojazdy nie wyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych, zapewniające dostęp do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, w zgodzie z ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych.
- 6. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:**
- 1) w zakresie **składowania i magazynowania odpadów** nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących w Gminie Ropa;
  - 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**
    - a) zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej,
    - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych,
    - c) doprowadzenie wody w obszar objęty planem poprzez magistralę wodociągową o przekroju nie mniejszym niż dn100 oraz wodociągi rozdzielcze i przyłącza,
    - d) dla zapewnienia możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych realizacja hydrantów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
    - e) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
  - 3) w zakresie **gospodarki ściekowej:**
    - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do lokalnej oczyszczalni ścieków poprzez podłączenie do kolektora kanalizacji przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn100, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację nowych sieci o przekroju nie mniejszym niż dn160,
    - b) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do gruntu;
    - c) dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio po terenie. Docelowo odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych poprzez rozsączanie, studnie chłonne lub poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej,
    - d) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
  - 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz:**
    - a) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej,
    - b) do czasu rozbudowy sieci gazowej, zaopatrzenie w gaz terenów będących poza zasięgiem istniejącej sieci gazowej poprzez indywidualne rozwiązania,



- c) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury gazowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
  - 5) w zakresie **infrastruktury energetycznej**:
    - a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
    - b) możliwość przebudowy istniejących lub budowy nowych stacji transformatorowych SN/nN oraz linii zasilających SN i nN, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
  - 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
    - a) ogrzewanie projektowanych obiektów poprzez sieć ciepłowniczą lub w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zachowaniu przepisów odrębnych,
    - b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
  - 7) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej**:
    - a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
    - b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
    - c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna;
  - 8) zmniejszenie lub likwidacja pasów technicznych lub stref kontrolowanych od sieci i urządzeń oznacza zmniejszenie lub likwidację ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy są następujące:**
- 1) przy realizacji inwestycji na obszarze planu należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów budowlanych od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu - zgodnie z przepisami niniejszej uchwały. Dopuszcza się możliwość skablowania linii elektroenergetycznych napowietrznych;
  - 2) zachować ustalenia, zakazy i nakazy zawarte w uchwale Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2020 r. poz. 3482).

§5. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których wylicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1. dla terenów o symbolu MN, MNL i RM – 15%,
- 2. dla pozostałych terenów – 5%.

§6. Teren, dla którego plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§7.1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.MN do 5.MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) przeznaczenie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego pod wbudowane usługi komercyjne;

- 2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 3) obiekty drobnej wytwórczości;
- 4) budynki gospodarcze;
- 5) obiekty garażowe;
- 6) dojazdy niewydzielone i dojścia.

3. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny – 0,6,
  - b) minimalny – 0,01;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do 10 m,
  - b) dla obiektów drobnej wytwórczości, obiektów garażowych i budynków gospodarczych - do 8 m;
  - c) dla obiektów infrastruktury technicznej – do 12 m;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 %;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – min. 800 m<sup>2</sup>,
  - c) zasady wymienione w pkt a i b nie dotyczą podziałów związanych z porządkowaniem stanu własności, korektą granic, wydzieleniem pod infrastrukturę służącą obsłudze obszaru, w tym dojścia i dojazdy.

4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

**§8.1.** Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.MNL** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i rekreacyjną.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) przeznaczenie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego pod wbudowane usługi komercyjne;
- 2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 3) obiekty drobnej wytwórczości;
- 4) budynki gospodarcze;
- 5) obiekty garażowe;
- 6) dojazdy niewydzielone i dojścia.

3. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny – 0,6,
  - b) minimalny – 0,01;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 10 m,
  - b) dla zabudowy rekreacyjnej – do 8 m,
  - c) dla obiektów drobnej wytwórczości, obiektów garażowych i budynków gospodarczych – do 8 m,
  - d) dla obiektów infrastruktury technicznej – do 12 m.
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50 %;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30 m;

- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy rekreacyjnej – min. 400 m<sup>2</sup>;
  - c) zasady wymienione w pkt a i b nie dotyczą podziałów związanych z porządkowaniem stanu własności, korektą granic, wydzieleniem pod infrastrukturę służącą obsłudze obszaru, w tym dojścia i dojazdy.
5. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

**§9.1.** Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.RM** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
  - 1) budynki gospodarcze i inwentarskie;
  - 2) obiekty garażowe;
  - 3) dojazdy niewydzielone i dojścia.
3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30%;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) maksymalny - 0,6,
    - b) minimalny - 0,001;
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) dla zabudowy zagrodowej – do 10 m,
    - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich – do 10 m,
    - c) dla obiektów garażowych – do 8 m,
    - d) dla obiektów infrastruktury technicznej – 12 m;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%;
  - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 30 m;
  - 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – min. 3000 m<sup>2</sup>. Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie dotyczy podziałów związanych z porządkowaniem stanu własności, korektą granic, wydzieleniem pod infrastrukturę służącą obsłudze obszaru, w tym dojścia i dojazdy.
4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

**§10.1.** Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.R** z podstawowym przeznaczeniem pod użytki rolne.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
  - 1) łąki i pastwiska;
  - 2) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód.
3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji budynków.
4. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

**§11.1.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy **L - lokalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDL** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy L (fragment) wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz sieciami infrastruktury.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
  - 1) rowy przydrożne otwarte i kryte;
  - 2) słupowe stacje transformatorowe.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

- §12.1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.KDD do 3.KDD** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy D (fragment) wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz sieciami infrastruktury.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
    - 1) rowy przydrożne otwarte i kryte;
    - 2) słupowe stacje transformatorowe.
  3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
  4. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

§13. Traci moc obowiązująca uchwała nr IX/54/03 Rady Gminy Ropa z dnia 29 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 27 listopada 2003 r., Nr 405, poz. 4289 w części odnoszącej się do terenów objętych niniejszego uchwałą.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ropa.

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

---

Przewodniczący Rady Gminy Ropa

**RADCA PRAWNY**  
*Napora*  
mgr Dariusz Napora  
KR-2469



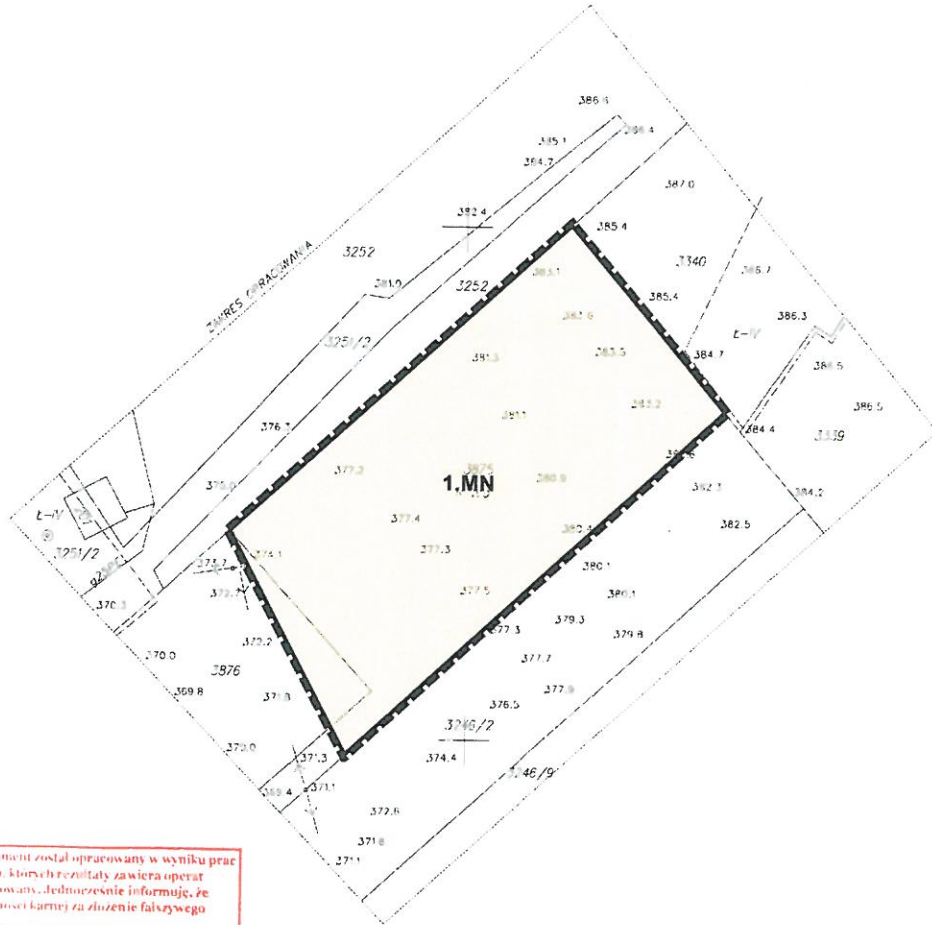
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROPA - WIEŚ ROPA - ETAP II

## RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr .....  
Rady Gminy Ropa  
z dnia .....

Skala 1:1000

0 25 50 75 100 m

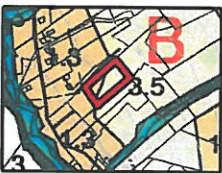


Pozwiewam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Identyfikator zgłoszenia (inne dane ekspozycji)	6640-636-0000
Organ alboby geodezyjnych, który otrzymał zgłoszenie	Starosta Cebrat
Wykonawca prac geodezyjnych	M. Pańszczyk
Strona danych sporządzenia dokumentu zawierającego wyniki geodezyjne w tym: Data	26.12.2019
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac	Geodeta Uprawniony mz. Mariusz Pańszczyk nr uprawnień 17891

Podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gorlicach

USŁUGI GEODEZYJNE

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ropa w skali 1:10000



1.3	STREFY ZAINWESTOWANIA DLA ROZWOJU O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
3.5	KOMPLEKSY GRUNTÓW ROLNYCH O WYSOKICH KLASACH BONITACYJNYCH

Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Elementy informacyjne, nie będące ustaleniem planu oraz wynikające z przepisów odrębnych:

- Południowomłopolski Obszar Chronionego Krajobrazu - (cały obszar planu)

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROPA - WIEŚ ROPA - ETAP II

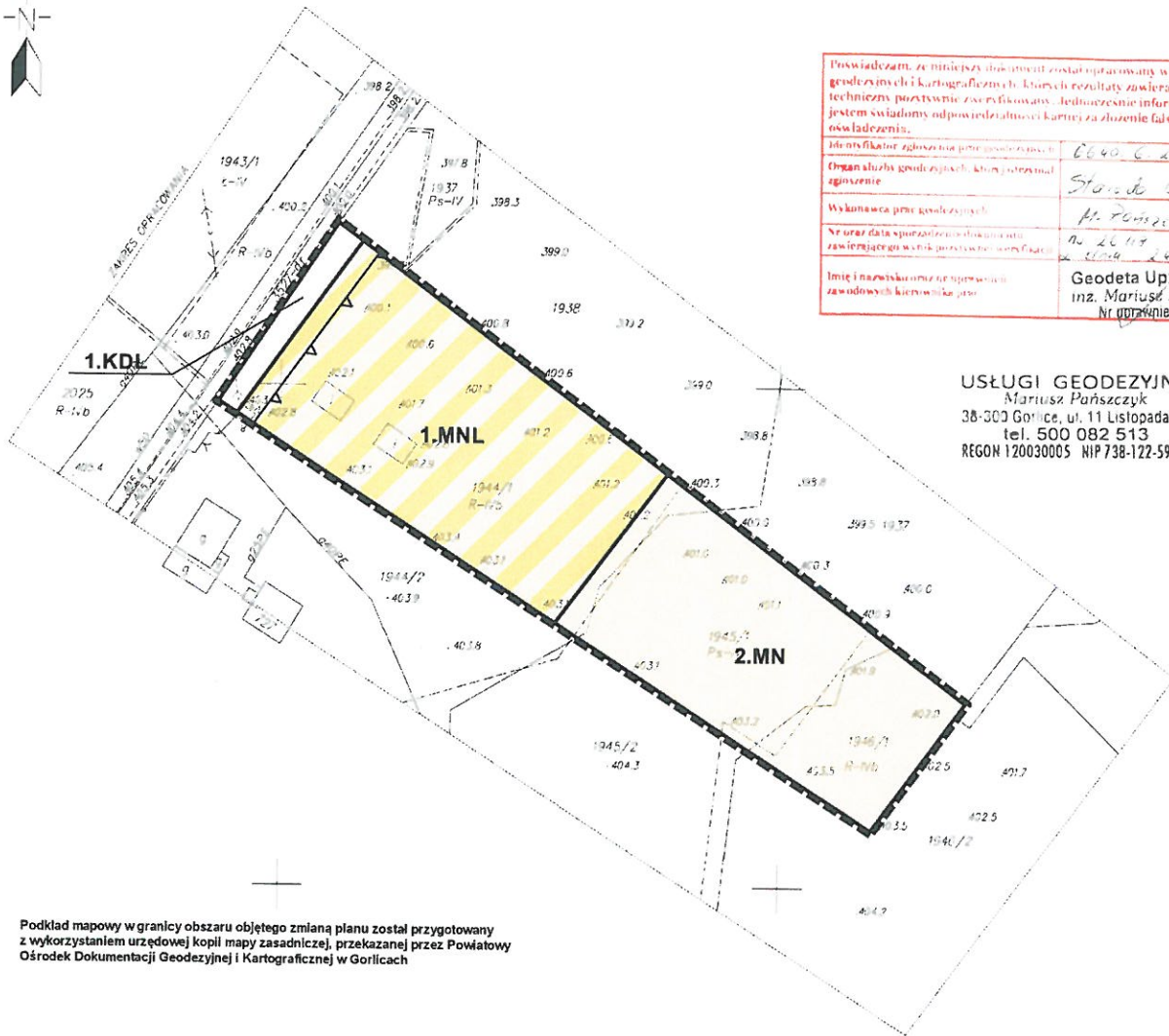
## RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

0 25 50 75 100 m



Załącznik nr 2  
do Uchwały nr .....  
Rady Gminy Ropa  
z dnia .....

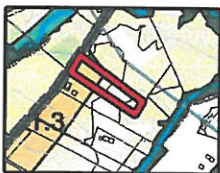


Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny powyższego zaswiadczenia. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Identyfikator zgłoszenia planu zagospodarowania	0040.0.001
Organ służby geodezyjnych, który zatwierdził zgłoszenie	Starosta Gminy
Wykonawca prac geodezyjnych	M. Pańszczyk
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wyniki pomiarów geodezyjnych	Nr 26/19 data 24.02.2019
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac	Geodeta Uprawniony inż. Mariusz Pańszczyk Nr uprawnień 17891

USŁUGI GEODEZYJNE  
Mariusz Pańszczyk  
38-303 Gorlice, ul. 11 Listopada 39  
tel. 500 082 513  
REGON 120030005 NIP 738-122-59-74

Podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gorlicach

### Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ropa w skali 1:10000



1.3	STREFY ZAINWESTOWANIA DLA ROZWOJU O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
2.3	TERENY ROLNE
3.5	KOMPLEKSY GRUNTÓW ROLNYCH O WYSOKICH KLASACH BONITACYJNYCH

### Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjnej
- teren drogi publicznej klasy L - lokalnej

### Elementy informacyjne, nie będące ustaleniem planu oraz wynikające z przepisów odrębnych:

- Południowomłopolski Obszar Chronionego Krajobrazu - (cały obszar planu)

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROPA - WIEŚ ROPA - ETAP II

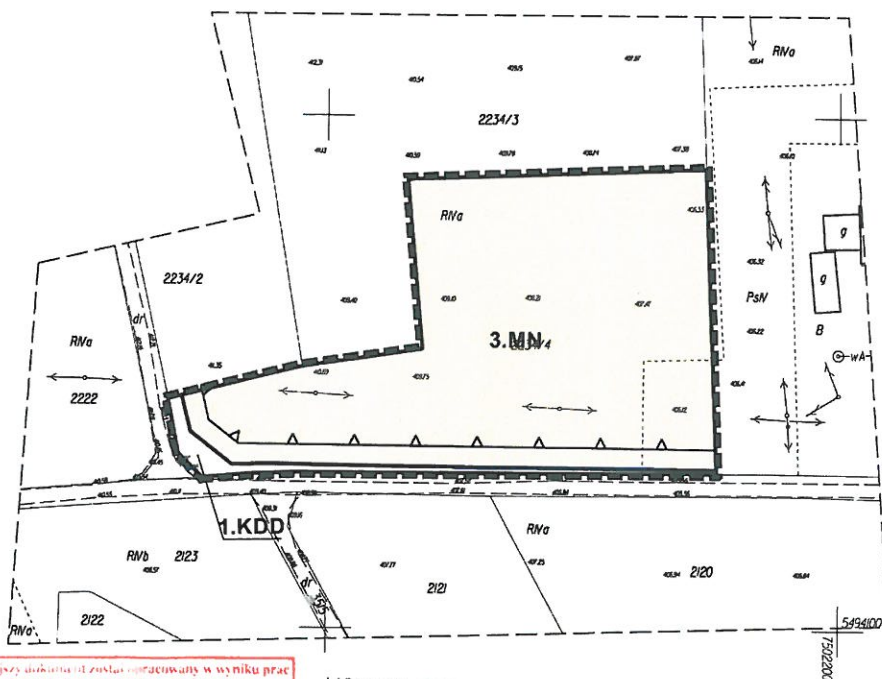
## RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

0 25 50 75 100 m



Załącznik nr 3  
do Uchwały nr .....  
Rady Gminy Ropa  
z dnia .....



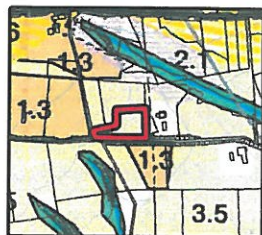
Poswiadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny przystawnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Identyfikator zgłoszenia (inne dane adresowe)	0160 4200 2020
Organ województwa geodezyjnych, który otrzymał zgłoszenie	Starosta Górski
Wskazówka (inne dane adresowe)	M. Pańszczyk
Na użytek służby geodezyjnej i kartograficznej, zawierającego ważne dane geodezyjne i kartograficzne	nr 26 100 z dnia 20.02.2011
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac	Geodeta Uprawniony inż. Mariusz Pańszczyk Nr uprawnień 17891

USŁUGI GEODEZYJNE  
Mariusz Pańszczyk  
38-300 Górnice, ul. 11 Listopada 39  
tel. 500 082 513  
REGON 120030005 NIP 738-122-59-74

Podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Górnicach

### Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ropa w skali 1:10000



3.5 KOMPLEKSY GRUNTÓW ROLNYCH O WYSOKICH KLASACH BONITACYJNYCH

#### Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren drogi publicznej klasy D - dojazdowej

#### Elementy informacyjne, nie będące ustaleniem planu oraz wynikające z przepisów odrębnych:

- Południowomazowiecki Obszar Chronionego Krajobrazu - (cały obszar planu)



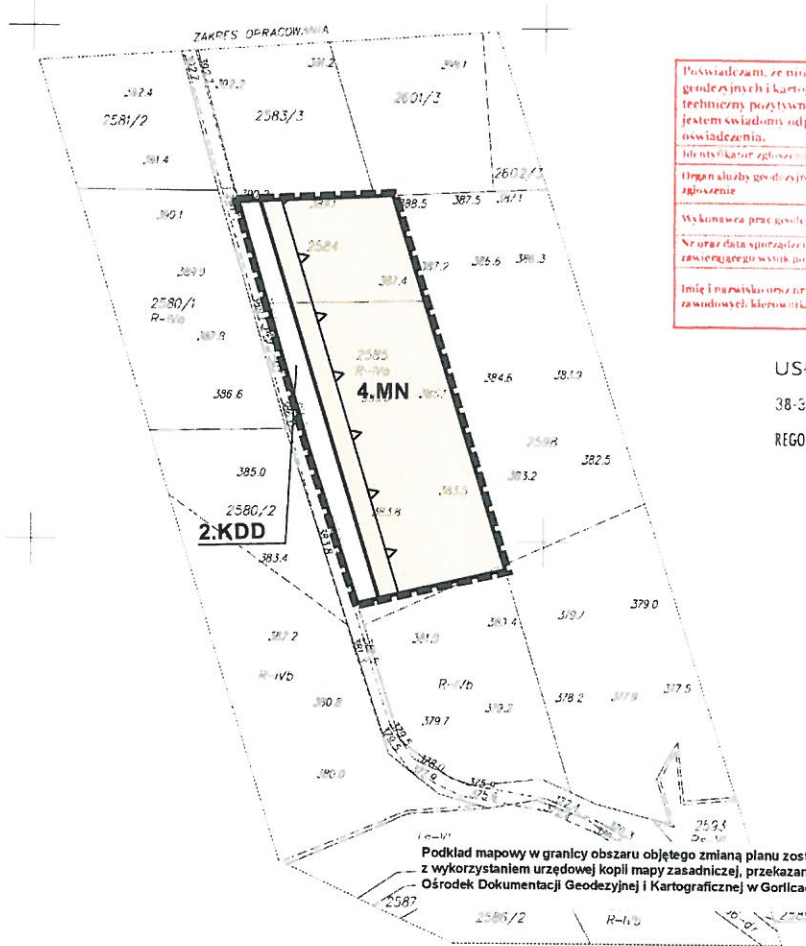
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROPA - WIEŚ ROPA - ETAP II

## RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 4  
do Uchwały nr .....  
Rady Gminy Ropa  
z dnia .....

Skala 1:1000

0 25 50 75 100 m



Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku i geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Identyfikator zgłoszenia przez geodetę z tytułu:	0090 4903 2000
Organ służby geodezyjnych, którym przyszedł zgłoszenie	Starostwo w Ropie
Wykonawca prac geodezyjnych	M. Pańszczyk
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wyniki pomiarów (oszczędności)	Nr 26/10 z dnia 24.02.2010
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac	Geodeta Uprawni mz. Mariusz Pańszczyk Nr uprawnień 1789






**USŁUGI GEODEZYJNE**  
Mariusz Pańszczyk  
38-300 Gorlice, ul. 11 Listopada 39  
tel. 500 082 513  
REGON 120030005 NIP 738-122-59-74

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ropa w skali 1:10000




**3.5** KOMPLEKSY GRUNTÓW ROLNYCH O WYSOKICH KLASACH BONITACYJNYCH

### Ustalenia planu:

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  teren drogi publicznej klasy D - dojazdowej

### Elementy informacyjne, nie będące ustaleniem planu oraz wynikające z przepisów odrębnych:

-  Południowomłopolski Obszar Chronionego Krajobrazu - (cały obszar planu)



Skala 1:1000

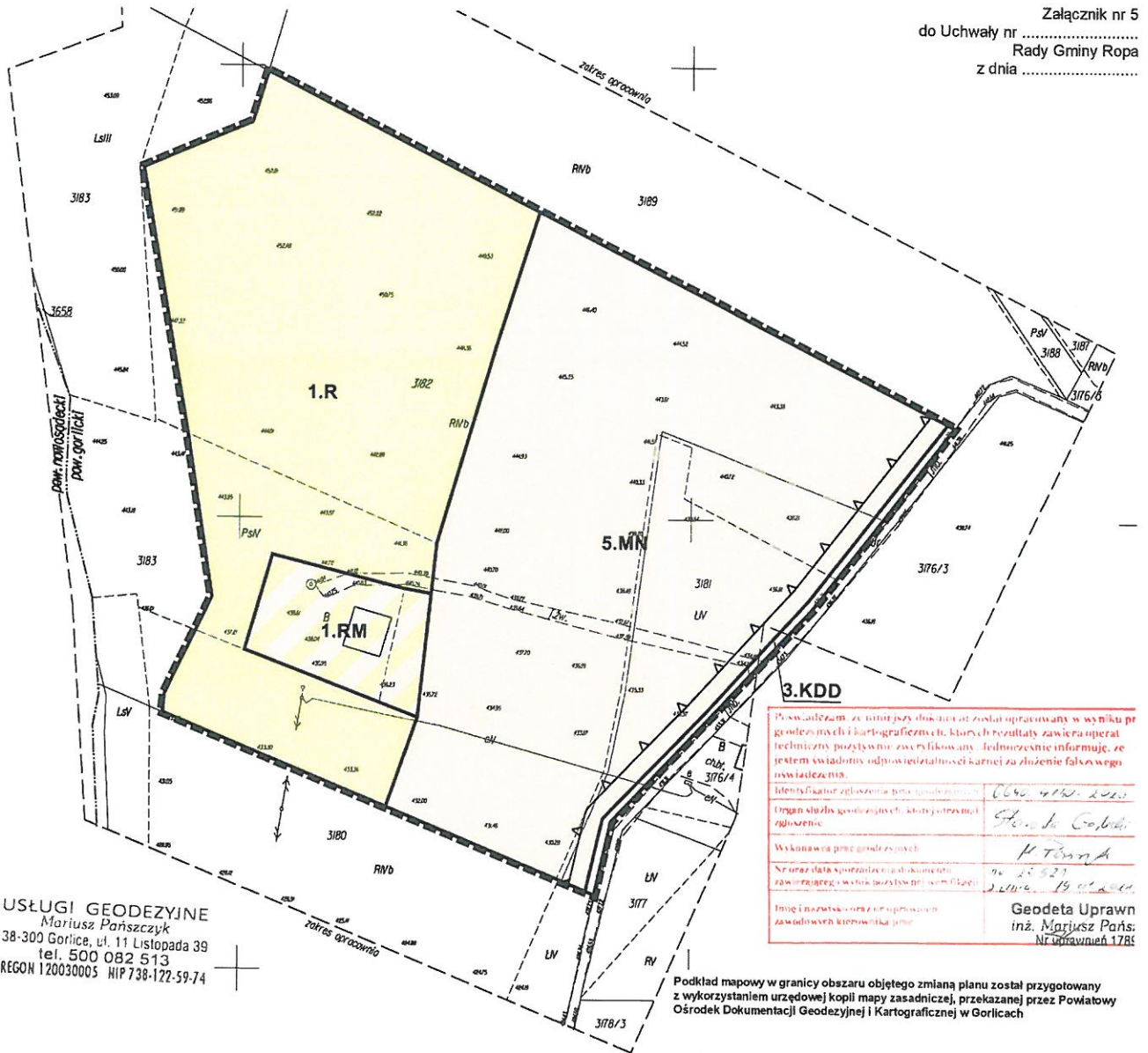
0 25 50 75 100 m



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROPA - WIEŚ ROPA - ETAP II

## RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 5  
do Uchwały nr .....  
Rady Gminy Ropa  
z dnia .....



Prowadzę za niniejszy dokument został opracowany w wyniku pr geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Identyfikator zgłoszenia (nie gniazdoszczynny)	0640 4120 2020
Organ służby geodezyjnych, której otrzymał zgłoszenie	Stacja Geodezyjna
Wynikowa pieczęć geodezyjna	K. Pańszczyk
Nr oraz data sporządzenia dokumentu (wzrost w roku) (wzrost w dniu)	nr 22/2023 z dnia 19.04.2023
Imię i nazwisko oraz adres geodety (zawodowego kierownika prac)	Geodeta Uprawn inż. Mariusz Pańszczyk Nr uprawnień 1781

USŁUGI GEODEZYJNE  
Mariusz Pańszczyk  
38-300 Gorlice, ul. 11 Listopada 39  
tel. 500 082 513  
REGON 120030005 HIP 738-122-59-74

Podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gorlicach

### Wyrzys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ropa w skali 1:10000



**3.5** KOMPLEKSY GRUNTÓW ROLNYCH O WYSOKICH KLASACH BONITACYJNYCH

#### Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- teren rolniczy
- teren drogi publicznej klasy D - dojazdowej

#### Elementy informacyjne, nie będące ustaleniem planu oraz wynikające z przepisów odrębnych:

- Południowomłopolski Obszar Chronionego Krajobrazu - (cały obszar planu)

**Załącznik nr 6**  
**DO UCHWAŁY Nr .....**  
**RADY GMINY ROPA**  
**z dnia..... października 2021 r.**

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

Rady Gminy Ropa o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) rozstrzyga się sposób realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa – Etap II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, oraz zasady finansowania wymienionych w planie inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:
  - budżetu Gminy,
  - Unii Europejskiej,
  - partnerstwa prywatno – publicznego,
  - Skarbu Państwa.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszej częściowej zmiany planu.

**Załącznik nr 7  
DO UCHWAŁY Nr .....  
RADY GMINY ROPA  
z dnia..... października 2021 r.**

**Zbiór danych przestrzennych**

## UZASADNIENIE

### do UCHWAŁY Nr ..... Rady Gminy Ropa z dnia ..... października 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa- wieś Ropa – Etap II

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 poz. 741 z późn. zm.) Wójt Gminy Ropa przedstawia Radzie Gminy Ropa do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa – Etap II.

#### I. Podstawa prawna i zakres opracowania

Rada Gminy Ropa na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 poz. 1372) oraz na podstawie art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 poz. 741 z późn. zm.) w dniu 29 września 2020 r. podjęła uchwałę nr Uchwały Nr XXI/155/20 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa. Powyższa uchwała została zmieniona:

- uchwałą Nr XXII/164/20 Rady Gminy Ropa z dnia 30 października 2020 r. dodającą 2 obszary objęte zmianą planu,
- uchwałą Nr XXXI/219/21 Rady Gminy Ropa z dnia 24 września 2021 r. umożliwiającą etapowe sporządzanie zmiany miejscowego planu.

Obszary objęte uchwałą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa - wieś Ropa – Etap II zlokalizowane są w sołectwie Ropa w gminie Ropa, w granicach wskazanych na rysunku planu, które są zgodne z załącznikami graficznymi nr 2, nr 3, nr 5, nr 6 oraz nr 11 do Uchwały Nr XXI/155/20 Rady Gminy Ropa z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa zmienionej uchwałą Nr XXII/164/20 Rady Gminy Ropa z dnia 30 października 2020 r. oraz uchwałą Nr XXXI/219/21 Rady Gminy Ropa z dnia 24 września 2021 r.

Obszar przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 jest obecnie niezagospodarowany. Jest to teren użytków zielonych. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Obszar przedstawiony na załączniku graficznym nr 2 jest częściowo zagospodarowany. W południowo-zachodniej części obszaru zlokalizowane są 2 domki letniskowe, a w bezpośrednim sąsiedztwie terenu rozwija się zabudowa mieszkaniowa.

Obszar przedstawiony na załączniku graficznym nr 3 jest obecnie niezagospodarowany. Jest to teren użytków zielonych. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Obszar przedstawiony na załączniku graficznym nr 4 jest obecnie niezagospodarowany. Jest to teren użytków zielonych. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Obszar przedstawiony na załączniku graficznym nr 5 jest w niewielkiej części zagospodarowany. W centralnej części obszaru zlokalizowany jest istniejący budynek mieszkalny. Natomiast pozostałą część stanowi teren porośnięty pospolitą roślinnością trawiastą oraz tereny gruntów rolnych.

Projekt zmiany planu został opracowany zgodnie z:

- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 poz. 741 z późn. zm.),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587).

Powyższe akty prawne określają obowiązujący zakres merytoryczny i tok formalno – prawny opracowania zmiany planu.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j., Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) uchwała Rada Gminy lub Miasta po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa uchwalonego uchwałą Nr XVII/100/08 Rady Gminy w Ropie z dnia 4 sierpnia 2008 r. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa, uchwalonego uchwałą Nr XVII/100/08 Rady Gminy w Ropie z dnia 4 sierpnia 2008 roku, obszary objęte zmianą miejscowego planu zlokalizowane są w obrębie: I. strefy zainwestowania; II. strefie chronionej i ograniczonej dla zainwestowania (dopuszczone zainwestowanie wyłącznie na ściśle określonych warunkach); III. strefie wyłączonej z zabudowy, gdzie dopuszczone jest uzupełnienie zabudowy pod warunkiem, że powierzchnia tych terenów nie przekroczy 1 ha gruntów rolnych klasy IV i 0,5 ha gruntów klasy III.

Brak w zmianie planu ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w momencie uchwalania planu, w szczególności dotyczy to: 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

W zmianie planu odstąpiono od określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ na obszarach objętych zmianą planu nie występują żadne obiekty zabytkowe oraz istotne elementy dziedzictwa kulturowego, co potwierdza uzgodnienie projektu zmiany planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**Projekt przedmiotowej zmiany planu został opracowany z uwzględnieniem niżej przedstawionych zagadnień:**

## **1. WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**

Wyznaczony w zmianie planu kierunek zagospodarowania nie wpłynie znacząco na zmiany w krajobrazie, które w znaczący sposób ingerowałyby w przestrzeń i otoczenie. Zagospodarowanie terenów nie wniesie zasadniczej zmiany w dotychczasowe użytkowanie terenów. Delimitacja terenów została dokonana przy poszanowaniu wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny wyznaczone w zmianie planu posiadają bezpośredni dostęp z dróg publicznych lub poprzez dojazdy niewydzielone w ramach terenów. Położenie przedmiotowych terenów bezpośrednio przy drogach publicznych pozwala na uwzględnienie zgodnie art. 1 ust. 4. u.p.z.p. wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez określenie linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów.

Zmiana planu reguluje wielkości i geometrię nowowydzielanych działek jakie mogłyby powstać w wyniku scalania i podziału nieruchomości – z wyjątkiem terenów, które przeznaczone są pod elementy infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji. Dla terenów tych wielkości działek winny być dostosowane do charakteru obiektu i jego przeznaczenia.

## **2. WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE**

Wszystkie obszary objęte zmianą planu zlokalizowane są w obrębie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w związku z tym, w zapisach uchwały wprowadzono szereg zapisów minimalizujących wpływ nowej zabudowy np. poprzez nakaz kształtowania zabudowy w dostosowaniu do lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, wkomponowując nowe elementy zagospodarowania w otoczenie, a także uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienie funkcjonalności i estetyki czy też poprzez nakaz zharmonizowania formy architektonicznej wszystkich obiektów i budynków na działce oraz dostosowanie ich do krajobrazu i zabudowy w otoczeniu. Dodatkowo wprowadzono zapisy nakazujące zachowanie wszelkich zakazów i nakazów obowiązujących w

ramach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Należy również podkreślić, że projekt zmiany planu został uzgodniony przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Krakowie z uwagi na położenie w obrębie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Na obszarach objętych zmianą planu nie występują parki kulturowe, parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, a także obiekty znajdujące się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszary Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO lub obszary i obiekty proponowane do umieszczenia na tych listach. Dla województwa małopolskiego dotychczas nie sporządzono audytu krajobrazowego w rozumieniu art. 38a Ustawy, a tym samym nie zostały określone krajobrazy priorytetowe czyli szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno – widokowe. Zasady kształtowania walorów krajobrazowych na obszarach objętych zmianą planu oraz forma obiektów planowanych na tych obszarach zostały określone poprzez ustalenia planu w §4.

### **3. WYMAGANIA OCHRONY ŚRODOWISKA**

Wszystkie obszary objęte zmianą planu zlokalizowane są w obrębie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W związku z powyższym w zapisach uchwały wprowadzono szereg zapisów minimalizujących negatywne oddziaływanie na powyższą formę ochrony przyrody oraz elementy w niej chronione np. poprzez zachowanie wszelkich zakazów i nakazów obowiązujących w ramach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zakaz likwidacji zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych zadrzewień, nakaz ochrony siedlisk gatunków chronionych. Dodatkowo wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, wód powierzchniowych i podziemnych, oraz powierzchni ziemi. Projekt zmiany planu został uzgodniony przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Krakowie z uwagi na położenie w obrębie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Opracowany projekt zmiany planu uwzględnia również wytyczne ujęte w obowiązującym opracowaniu ekofizjograficznym opracowanym na podstawie art.72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j., Dz. U. 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.) charakteryzującym poszczególne elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania na obszarach objętych zmianą planu. Wnioski z opracowania ekofizjograficznego określające uwarunkowania oraz wskazania planistyczne zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu. Zgodnie z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j., Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) w toku prac nad planem przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, w ramach, której opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.

### **4. WYMAGANIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

W zmianie planu odstąpiono od określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ na obszarach objętych zmianą planu nie występują żadne obiekty zabytkowe oraz istotne elementy dziedzictwa kulturowego, co potwierdza uzgodnienie projektu zmiany planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### **5. WYMAGANIA OCHRONY ZDROWIA ORAZ BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA**

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w ustaleniach zmiany planu poprzez wprowadzenie nakazu dotrzymania dopuszczalnych norm hałasu w środowisku czy też zakazu realizacji inwestycji, których uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granicę własności podmiotu prowadzącego działalność. W zmianie planu miejscowego określono również liczbę miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

Projekt zmiany planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
- Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego.
- Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska.

## **6. WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI**

W toku prac nad projektem zmiany planu, w myśl §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) opracowana została Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ww. opracowaniu zostały uwzględnione walory ekonomiczne przestrzeni czyli te jej cechy, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

## **7. STAN WŁASNOŚCIOWY TERENU**

Zgodnie z wypisem i wrysem z rejestru gruntów w granicach opracowania projektu zmiany planu znajdują się działki będące własnością prywatną.

## **8. POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA**

Przed przystąpieniem do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu w tym:

- 1) Wojewódzki Sztab Wojskowy,
- 2) Karpacki Oddział Straży Granicznej,
- 3) Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego,
- 4) Agencję Wywiadu.

Ww. instytucje i organy w procedurze opracowania zmiany planu wyraziły jego akceptację w drodze uzgodnienia.

## **9. POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO, W TYM TAKŻE W ZAKRESIE ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W SZCZEGÓLNOŚCI SIECI SZEROKOPASMOWEJ**

W zmianie planu potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie na obszarze objętym zmianą planu lokalizacji szeroko rozumianej infrastruktury technicznej. W rozumieniu przepisów art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j., z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) budowa i utrzymywanie urządzeń infrastruktury technicznej w tym: łączności publicznej, przewodów i urządzeń do przesyłania energii elektrycznej, płynów, gazu, a także służących do zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków jest celem publicznym, zaś działania stanowiące realizacją celu publicznego, w myśl art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy rozumieć jako inwestycje celu publicznego.

## **10. ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD PLANEM, ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH**

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (akcja informacyjna o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, możliwość składania wniosków, udział w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

## **11. WAŻENIE INTERESU PUBLICZNEGO I PRYWATNEGO**

W projekcie zmiany planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalone przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania zapewnia odpowiednią ilość terenów pod obiekty usług, zieleni i komunikację.

Ważąc w procesie planistycznym na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, interes publiczny i prywatny, należy zauważyć, że ustawodawca stworzył instrumenty prawne pozwalające na czynny udział obywateli w procedurze planistycznej, w tym na obronę swoich interesów, dyskusję z organami sporządzającymi projekt planu, kwestionowanie ustaleń projektu planu. Należą do nich: – powiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do opracowania planu i możliwości składania wniosków, – możliwość składania wniosków do planu i ich rozpatrzenie przez organ opracowujący plan, – ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu, – wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu



oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, – możliwość zgłaszania uwag do projektu planu i ich rozpatrzenie przez organ opracowujący plan. Podstawę prawną do uzyskania informacji o projekcie daje także Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j., Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.). Ww. instrumenty prawne gwarantują zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Szczegółowy opis toku formalno – prawnego przedmiotowej zmiany planu uwzględniającego ww. instrumenty prawne został przedstawiony w rozdziale II uzasadnienia.

## **12. POTRZEBĘ ZAPEWNIENIA ODPOWIEDNIEJ ILOŚCI I JAKOŚCI WODY DO CELÓW ZAOPATRZENIA W WODĘ**

W celu zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia w wodę, w zmianie planu miejscowym uwzględniono możliwość zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę lub ze źródeł indywidualnych. W celu zapewnienia właściwej jakości wody, w ustaleniach zmiany planu wprowadzono szereg zapisów mających na celu ochronę wód przed spadkiem ich jakości np. w wyniku przedostania się zanieczyszczeń m. in. poprzez uregulowanie kwestii związanych z postępowaniem z emitowanymi odpadami lub ściekami.

## **II. Procedura opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Gminy Ropa w/w uchwały Wójt Gminy Ropa jako organ sporządzający projekt kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
- 2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa, instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego;
- 5) uzyskał opinię Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej;
- 6) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu do pozostałych instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;
- 7) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu zmiany planu;
- 8) ogłosił o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia;
- 9) wyłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną;
- 10) przekazał projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną oraz niniejszym uzasadnieniem do Rady Gminy Ropa celem uchwalenia.

Celem ustaleń zmiany planu jest takie ukształtowanie krajobrazu i przestrzeni, aby uwzględniała ona zarówno istniejące walory przy założeniu jej dobrej funkcjonalności i harmonijnej kompozycji, przy uwzględnieniu wartości ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Przyjęte rozwiązania planistyczne pozwalają na optymalne wykorzystanie przedmiotowych terenów, a tym samym ich rozwoju, zgodnie z ich predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz ekonomicznych (prognoza skutków finansowych), środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) i społecznych (konsultacje z radnymi, inwestorami, wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna). Zmiana planu uwzględnia także zgłaszane w ramach prac wnioski i uwagi, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów powszechnie obowiązujących, uwarunkowań terenowych oraz procedury opiniowania i uzgodnień.



W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzenia projektu (akcja informacyjna o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, możliwość składania wniosków, udział w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

### **III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (tj. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (tj. uchwały w przedmiocie aktualności studium i planów miejscowych), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Z uwagi na brak sporządzenia oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie ma możliwości przedstawienia zgodności planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1062), wymogi w przedmiotowym zakresie zostały uwzględnione w ustaleniach zmiany planu w zakresie adekwatnym do charakteru dokumentu, skorelowanym z wymogami ustawowymi dotyczącymi elementów obligatoryjnych i fakultatywnych projektu planu, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającym z całości kształtu ustaleń zmiany planu. Wymogi w przedmiotowym zakresie zostały uwzględnione w ustaleniach zmiany planu poprzez określenie warunków zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości w sposób umożliwiający korzystanie z nieruchomości osobom ze szczególnymi potrzebami, obejmujący m.in. dostępność informacyjno-komunikacyjną, architektoniczną oraz cyfrową.

### **IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy**

W toku prac nad projektem planu w myśl §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) opracowana została Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie i wejście w życie zmiany planu skutkuje kosztami związanymi z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej oraz drogowej. Koszty te można rozłożyć w czasie. Koszty gminy związane z uchwaleniem i wejściem w życie niniejszego planu obejmować będą również koszty proceduralne.

Realizacja ustaleń zmiany planu przyniesie korzyści dla budżetu gminy związane z wpływami z tytułu opłaty planistycznej w przypadku zbycia nieruchomości objętych zmianą planu, a po realizacji nowej zabudowy również z podatków od nieruchomości.

### **V. Wnioski**

- 1) Rysunek planu sporządzony został na mapie w skali 1:1000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z §5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587),
- 2) Do uchwały uchwalającej zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa – Etap II załącza się następujące załączniki:
  - a) Załączniki od nr 1 do nr 5 - rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały,
  - b) Załącznik nr 6 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ropa o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania;
  - c) Załącznik nr 7 – Zbiór danych przestrzennych.

Przedłożona do uchwalenia zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa – Etap II, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym

oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

---