

UCHWAŁA Nr ...../...../21

Rady Gminy Ropa

z dnia ..... 2021 r.

/druk nr 50/

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie

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 Łosie, zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje nieruchomości położone we wsi Łosie w Gminie Ropa, w granicach wskazanych na rysunku planu, które są zgodne z załącznikami graficznymi od nr 1 do nr 3 do Uchwały Nr XX/150/20 Rady Gminy Ropa z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie.
  3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
    - 1) rysunek planu, składający się z Załączników od nr 1 do nr 3, 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 4 - 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 5 – 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 – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem ze-

- wnętrznym obiekty, 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 3.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **1.R** – teren rolniczy;
  - 3) **1.KDZ** – teren drogi publicznej klasy Z - zbiorczej;
  - 4) **1.KDL** – teren drogi publicznej klasy L - lokalnej;
  - 5) **1.KDD** – teren drogi publicznej 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, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 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.

**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 nie dotyczą wydzielen 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 – min. 1 miejsce na 1 mieszkanie,
  - b) dla wbudowanych usług komercyjnych i obiektów drobnej wytwórczości – min. 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni magazynowej,
  - c) 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 terenu o symbolu MN – 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 3.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) obiekty garażowe;
    - 5) 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:
      - a) w terenie 1.MN – 30%,
      - b) w terenie 2.MN – 40%,
      - c) w terenie 3.MN – 45%,
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - a) dla terenu 1.MN:

- maksymalny – 0,9,
  - minimalny – 0,01;
  - b) dla terenu 2.MN i 3.MN:
    - maksymalny – 0,8,
    - minimalny – 0,01;
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 10 m,
    - b) dla obiektów garażowych – do 6 m,
    - c) dla obiektów infrastruktury technicznej – do 12 m,
    - d) dla pozostałej zabudowy – do 8 m;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) dla terenu 1.MN – minimum 50 %;
    - b) dla terenu 2.MN i 3.MN – minimum 40%;
  - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 25 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 dojazdu.
4. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

**§8.1.** 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.

**§9.1.** Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy Z - zbiorczej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDZ** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy Z (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.

**§10.1.** 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 siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia.

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.

**§11.1.** Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy D - dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDD** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy D (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. Traci moc obowiązującą uchwała nr X/58/03 Rady Gminy w Ropie z dnia 31 października 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 4 grudnia 2003 r., Nr 414, poz. 4401, w części odnoszącej się do terenów objętych niniejszego uchwałą.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ropa.

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

---

Przewodniczący Rady Gminy Ropa

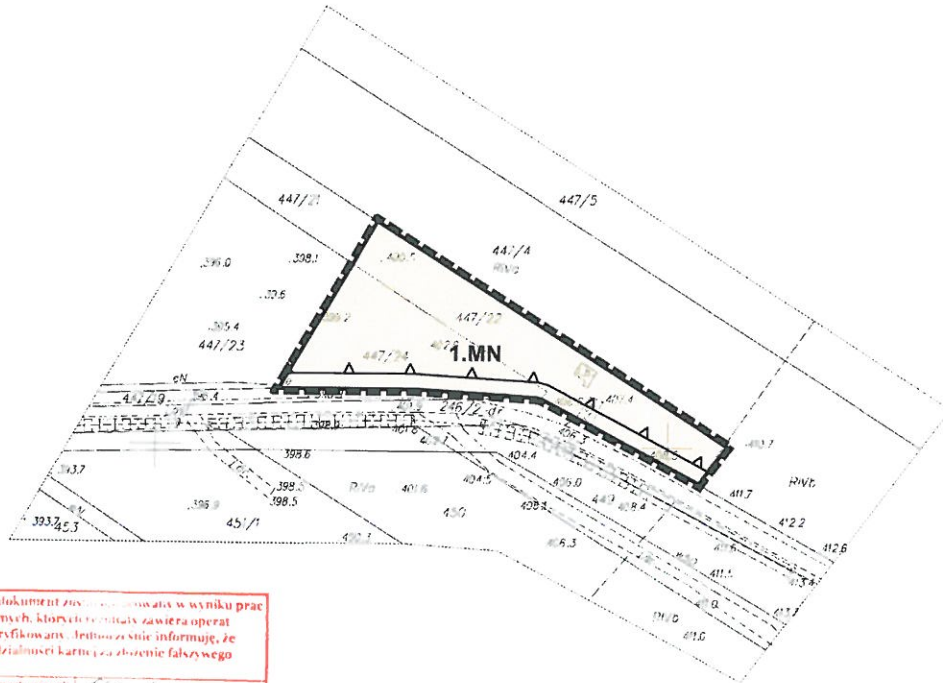
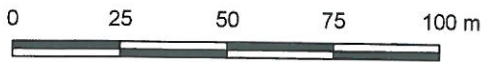
**RADCA PRAWNY**  
*[Podpis]*  
mgr Dariusz Napora  
KR/2499

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROPA - WIEŚ ŁOSIE

## RYSUNEK PLANU

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

Skala 1:1000



|   |   |
|---|---|
| Poswiadczam, że niniejszy dokument został sporządzony 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 geodezyjne):   | 6640 4 2011   |
| Organ służby geodezyjnych, który otrzymał zgłoszenie:   | Stanisław Cudzik  |
| Wykonawca prac geodezyjnych:  | M. Panszczyk  |
| Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywny weryfikacji:  | nr 20/m z 24.02.2011  |
| Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac:   | Geodeta Uprawniony<br>mgr Mariusz Panszczyk<br>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**  
Mariusz Panszczyk  
39 300 Gorlice, ul. 11 Listopada 39  
tel. 500 082 513  
REGON 120030005 NIP 738-122-59-74







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




1.3

STREFY ZAINWESTOWANIA DLA ROZWOJU O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI

#### Ustalenia planu:

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

#### 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 ŁOSIE

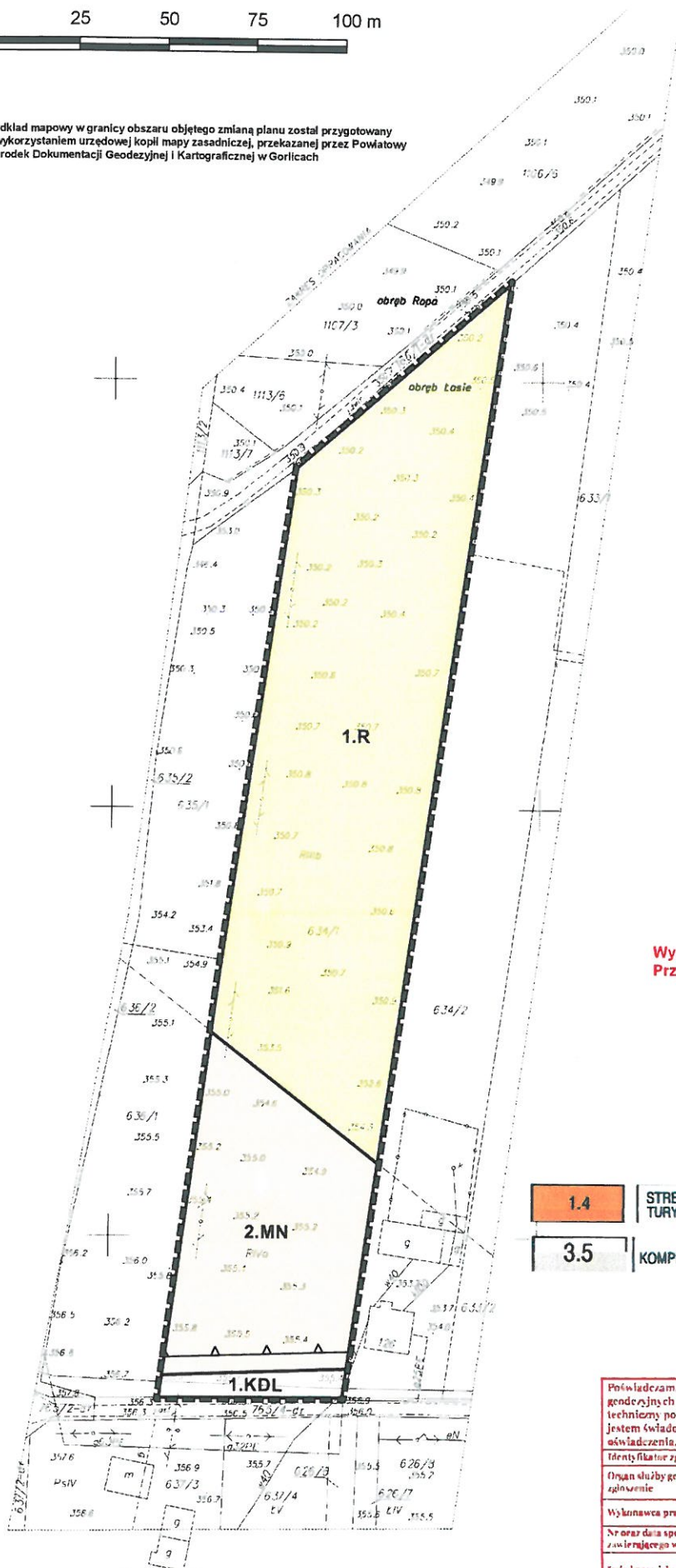
## RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000







0 25 50 75 100 m

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


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



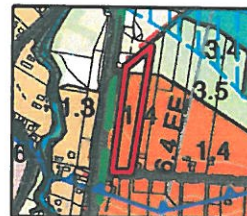
### Ustalenia planu:

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

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

-  Południowomłopolski Obszar Chronionego Krajobrazu - (cały obszar planu)

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



- 1.4** STREFY ZAINWESTOWANIA Z PREFERENCJĄ DLA FUNKCJI TURYSTYKI I REKREACJI
- 3.5** KOMPLEKSY GRUNTÓW ROLNYCH O WYSOKICH KLASACH BONITACYJNYCH

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

Poświadczam, 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 prac geodezyjnych                                     | 6640-4289-4220                               |
| Organ służby geodezyjnych, który otrzymał zgłoszenie                           | Starosta Gorlicki                            |
| Wykonawca prac geodezyjnych  | M. Pańszczyk                                 |
| Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji | n° 26/25 z dnia 26.02.2021                   |
| Imię i nazwisko oraz nr uprawnień geodetów biorących udział                    | Geodeta Uprawniony<br>Inż. Mariusz Pańszczyk |

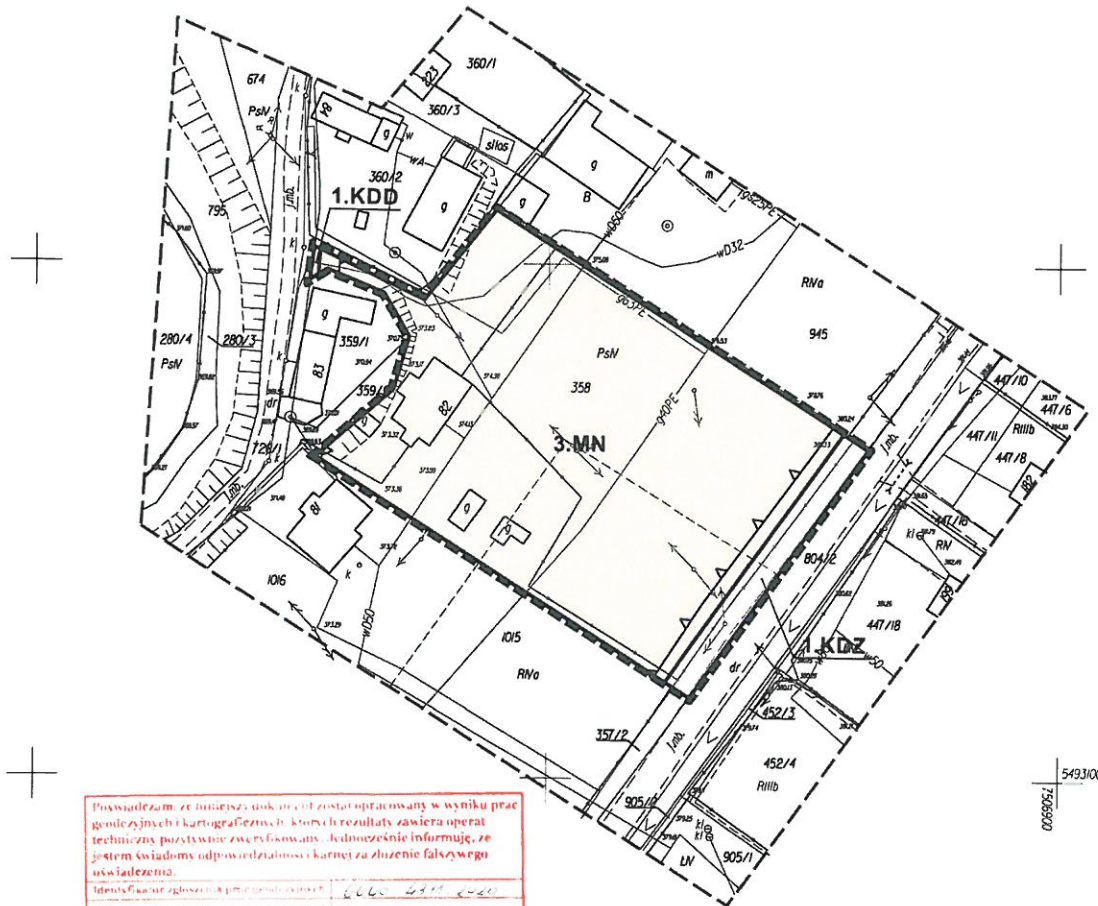
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROPA - WIEŚ ŁOSIE

## RYSUNEK PLANU

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

Skala 1:1000

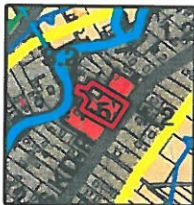
0 25 50 75 100 m



|  |  |
|--|--|
| Powsiadaczem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny powyższym zawieszony. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. |  |
| Identyfikacja ogłoszenia przez zamawiającego   | 666 441 2211   |
| Organ służby geodezyjnej, która dokonała ogłoszenia  | Starosta Gminy Ropa  |
| Wykonawca prac geodezyjnych  | M. Pańczuk   |
| Na czym data sporządzenia dokumentacji zawierającego wyniki inwentury terenowej  | 20.12.2023   |
| Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac   | Geodeta Uprawniony<br>mz Mariusz Pańczuk<br>Nr uprawnień 17891 |

**USŁUGI GEODEZYJNE**  
Mariusz Pańczuk  
38-300 Gr Podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany (e) z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy REGON 120 Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gorlicach

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



|     |   |
|-----|---|
| 1.2 | <b>STREFY ZAINWESTOWANIA DO UMIARKOWANEGO ROZWOJU MIESZKALNICTWA, USŁUG I RZEMIOSŁA</b>             |
| 1.5 | <b>STREFY KONCENTRACJI USŁUG, W TYM USŁUG PUBLICZNYCH, KOMERCYJNYCH I DZIAŁALNOŚCI PRODUKCYJNEJ</b> |

### Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDZ** teren drogi publicznej klasy Z - zbiorczej
- KDD** teren drogi publicznej klasy D - dojazdowej

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

- Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu - (cały obszar planu)

**Załącznik nr 4**  
**DO UCHWAŁY Nr .....**  
**RADY GMINY ROPA**  
**z dnia..... października 2021 r.**

## **ROZSTRZYGNIECIE**

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 Łosie, 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 5  
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 Łosie

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 Łosie.

#### 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 31 sierpnia 2020 r. podjęła uchwałę Nr XX/150/20 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie.

Obszary objęte uchwałą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa - wieś Łosie zlokalizowane są w sołectwie Łosie w gminie Ropa, w granicach wskazanych na rysunku planu, które są zgodne z załącznikami graficznymi od nr 1 do nr 3 do Uchwały Nr XX/150/20 Rady Gminy Ropa z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie.

Obszar przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 jest obecnie w znacznej części niezagospodarowany. We wschodniej części obszaru zlokalizowany jest niewielki domek letniskowy, natomiast pozostałą część stanowią otwarte tereny porośnięte niską trawą.

Obszar przedstawiony na załączniku graficznym nr 2 jest obecnie niezagospodarowany. W bezpośrednim sąsiedztwie południowej części terenu zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa.

Obszar przedstawiony na załączniku graficznym nr 3 zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej. Jest to teren obecnie zainwestowany.

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 roku (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; III. strefie wyłączzonej 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 oraz własnością Gminy.

#### **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 PRZEJRZYŚCISCI 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 Łosie, 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 Łosie, 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 wnosić 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 Łosie 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 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.

## **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 Łosie załącza się następujące załączniki:
  - a) Załączniki od nr 1 do nr 3 - rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały,
  - b) Załącznik nr 4 - 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 5 – Zbiór danych przestrzennych.

Przedłożona do uchwalenia zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie, 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.

---