

**UCHWAŁA Nr ...../...../22**  
**Rady Gminy Ropa**  
**z dnia ..... 2022 r.**

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

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 z późn. zm.), 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.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa, 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 od Nr 1 do Nr 4 do Uchwały Nr XXVIII/203/21 Rady Gminy Ropa z dnia 31 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, składający się z załączników od Nr 1 do Nr 4, 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 5 - 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 6 – 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. zieleni urządzonej, 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 infra-

struktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu, do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania elewacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi:
    - a) okapu, daszków, schodów, balkonów, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
    - b) komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi i urządzenia usługowe w zakresie: handlu, ogrodnictwa, gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, edukacji, administracji gospodarczej, obsługi komunikacji, projektowania i wykonawstwa oraz inne usługi o zbliżonym charakterze,
  - 7) **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;
  - 8) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą związaną z rękodziełem, chałupnictwem, rzemiosłem itp.
  - 9) **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;
  - 10) **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 4.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **1.R** – teren rolniczy;
  - 3) **1.ZN do 2.ZN** – tereny zieleni naturalnej;
  - 4) **1.KDD do 2.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 ład 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 oraz komunikacyjnej;
  - 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.
- 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 terenów oznaczonych 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 wydziełów 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 – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,
    - b) dla wbudowanych usług komercyjnych i obiektów drobnej wytwórczości – minimum 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) 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,
  - c) 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) uwzględnić położenie części obszaru objętego planem w obrębie osuwiska aktywnego ciągle oznaczonego na rysunku planu poprzez zagospodarowanie terenu położonego w jego obrębie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 3) zachować warunki wynikające z położenia części terenu w Obszarze Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Beskid Niski” (PLB 180002) poprzez zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
  - 4) 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 – 15%,
  - 2. dla pozostałych terenów – 5%.
- §6.** Tereny, dla których 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 4.MN** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
    - 1) przeznaczenie maksymalnie 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:
  - a) dla terenu 1.MN – 45%,
  - b) dla terenu 2.MN, 3.MN oraz 4.MN – 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) maksymalny – 0,6,
  - b) minimalny – 0,01;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla terenów 1.MN, 2.MN oraz 3.MN:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 10 m włącznie,
    - dla obiektów drobnej wytwórczości, obiektów garażowych i budynków gospodarczych – do 8 m włącznie;
    - dla obiektów infrastruktury technicznej – do 12 m włącznie,
  - b) dla terenu 4.MN:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 8 m włącznie,
    - dla obiektów drobnej wytwórczości, obiektów garażowych i budynków gospodarczych – do 6 m włącznie,
    - dla obiektów infrastruktury technicznej – do 12 m włącznie;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla terenu 1.MN minimum – 40%,
  - b) dla terenów 2.MN, 3.MN oraz 4.MN minimum 50%;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej w terenie 1.MN, 2.MN oraz 3.MN – 40 m;
- 6) maksymalna kubatura budynków, liczona od poziomu parteru w terenie 4.MN:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m<sup>3</sup>;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1.MN, 2.MN oraz 3.MN:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami – min. 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 4.MN:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi 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. W terenie 1.MN zakazuje się lokalizowania zabudowy w obrębie osuwiska aktywnego ciągle oznaczonego na rysunku planu za wyjątkiem obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

5. 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) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód;
- 2) dojazdy niewydzielone i dojścia.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji budynków.
4. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

**§9.1.** Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.ZN do 2.ZN** z podstawowym przeznaczeniem pod zielen naturalną.

2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym dopuszcza się:
  - 1) wody stojące i płynące;
  - 2) dojazdy niewydzielone i dojścia.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji budynków.
4. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

**§10.1.** Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.KDD do 2.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.

**§11.** 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.

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ropa.

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

---

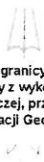
Przewodniczący Rady Gminy Ropa

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROPA - WIEŚ ROPA

## RYSUNEK PLANU

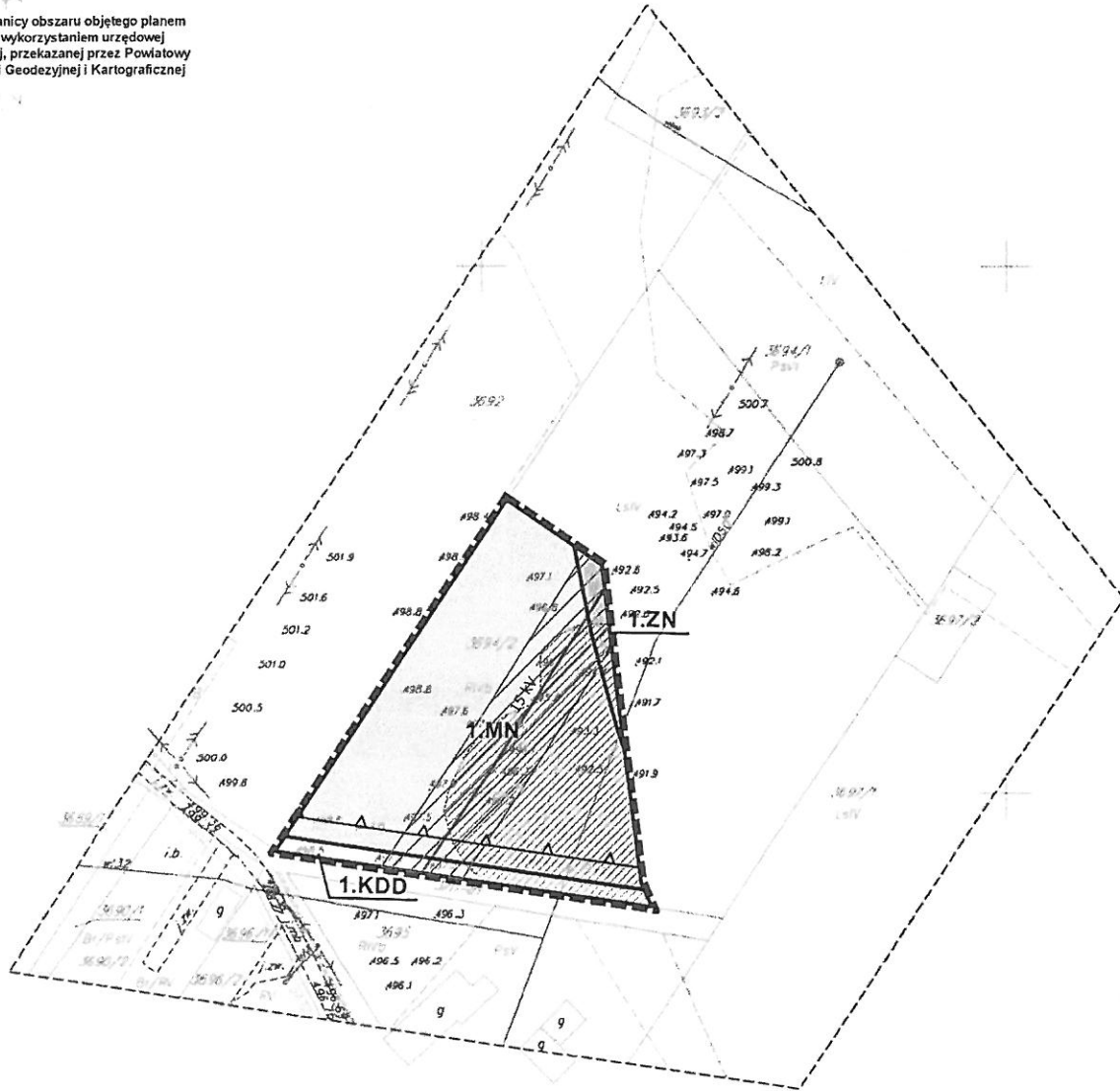
Skala 1:1000

0 25 50 75 100 m



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

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



### Ustalenia planu:

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

### Elementy informacyjne lub wynikające z przepisów odrębnych:

- linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV wraz z pasem technologicznym
- osuwisko aktywne ciągłe
- Południowomłopolski Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu)
- Obszar Specjalnej Ochrony NATURA 2000- "Beskid Niski" PLB180002 (cały obszar planu)

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ropa w skali 1:10 000



Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych: 6648.3558P.2021  
Organ służby geodezyjnych, której otrzymał zgłoszenie: Starosta Gminy Ropa

1.2

STREFY ZAINWESTOWANIA DO UMIARKOWANEGO ROZWOJU MIESZKALNICTWA, USŁUG I RZEMIOSŁA

Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac: inż. Mariusz Pańszczyk Nr uprawnień 17891





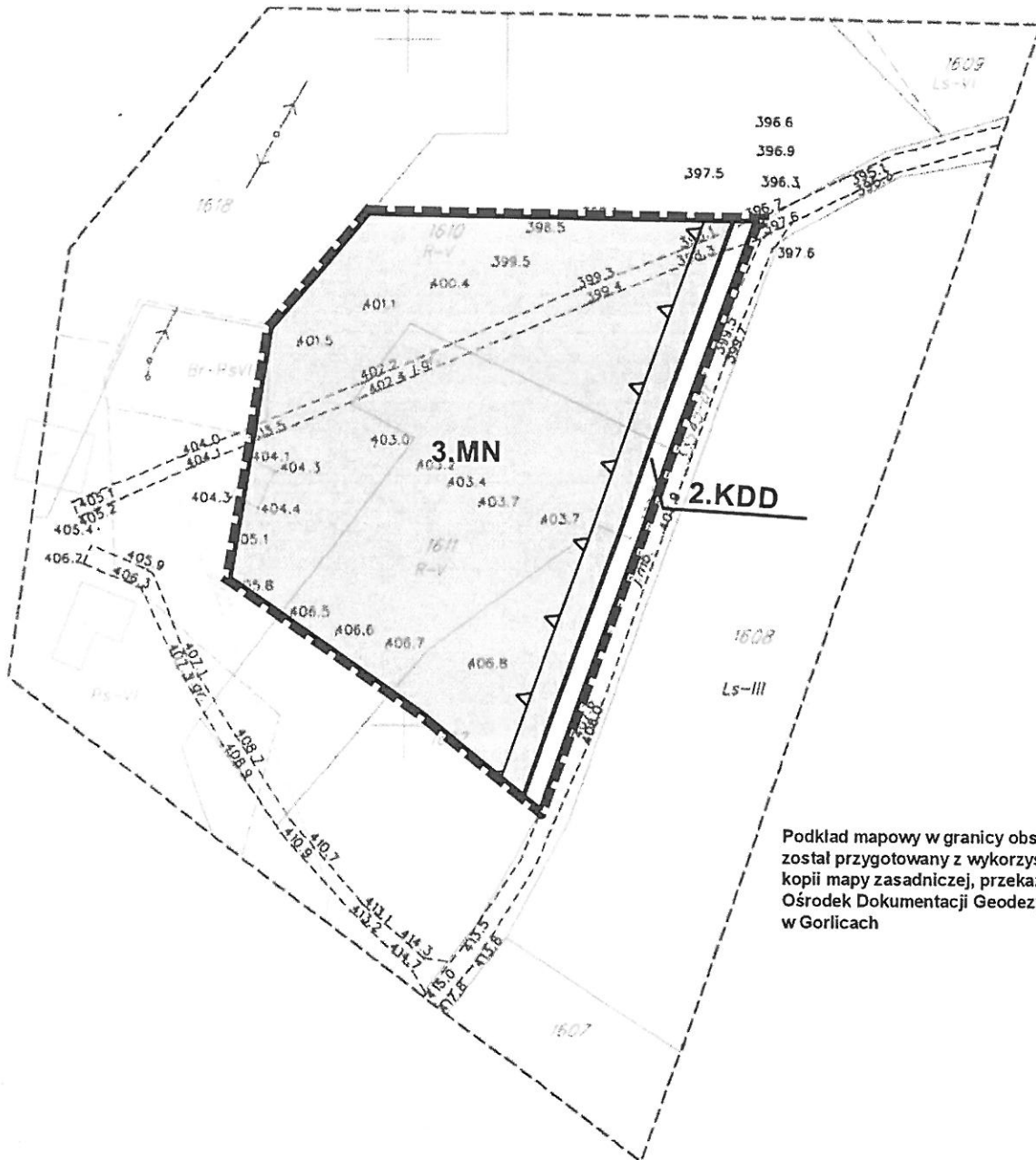
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROPA - WIEŚ ROPA

## RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

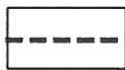
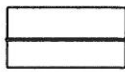
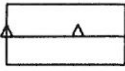
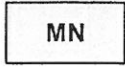

0 25 50 75 100 m

Załącznik Nr .....  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Ropa  
z dnia .....




Podkład mapowy w granicy obszaru objętego planem 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
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  teren drogi publicznej klasy D - dojazdowej

### Elementy informacyjne lub wynikające z przepisów odrębnych:

-  Południowomłopolski Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu)

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Ropa w skali 1:10 000



2.3

TERENY ROLNE

jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	3640-3560-2021
Organ służby geodezyjnych, której otrzymał zgłoszenie	Starosta Gorlicki
Wykonawca prac geodezyjnych	H. T. P.
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozycjonowania	Nr 30153 z dnia 2.11.2011
Imię i nazwisko oraz tytuł zawodowy	<b>Geodeta Uprawniony</b> Inż. Mariusz Proch

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROPA - WIEŚ ROPA

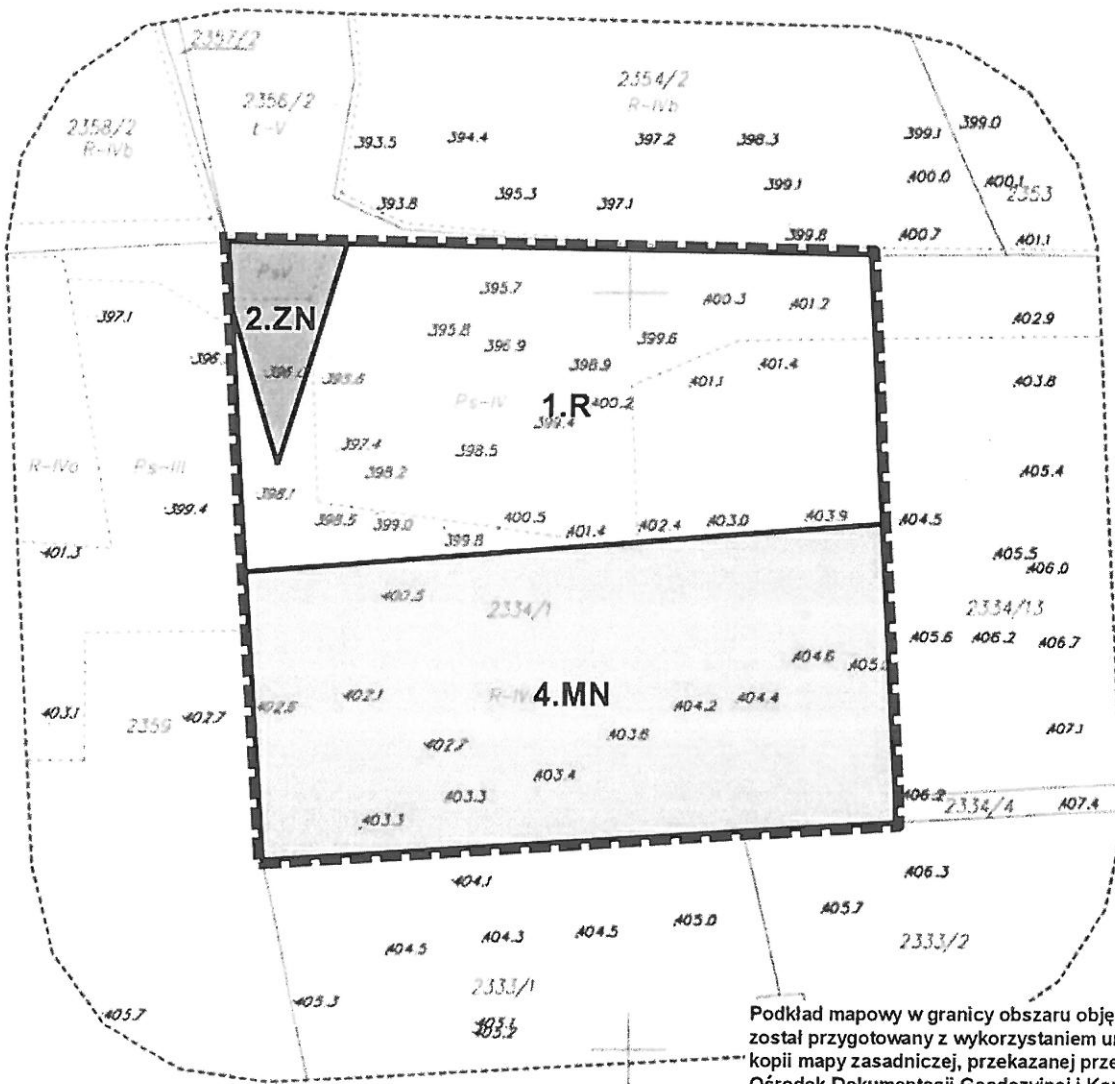
## RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

0 25 50 75 100 m




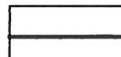
Załącznik Nr.  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Ropa  
z dnia .....

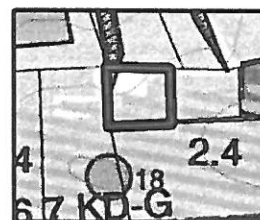


Podkład mapowy w granicy obszaru objętego planem został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gorlicach

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Ropa w skali 1:10 000

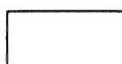
### Ustalenia planu:

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R** teren rolniczy
- ZN** teren zieleni naturalnej



- 2.4** STREFY WIDOKOWO-KRAJOBRAZOWE I PUNKTY WIDOKOWE
- 3.5** KOMPLEKSY GRUNTÓW ROLNYCH O WYSOKICH KLASACH BONITACYJNYCH
- 3.2** WODY POWIERZCHNIOWE PŁYNĄCE Z OBUDOWĄ BIOLOGICZNĄ

### Elementy informacyjne lub wynikające z przepisów odrębnych:

-  Południowomazowiecki Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu)

**Załącznik Nr 5**  
**DO UCHWAŁY Nr .....**  
**RADY GMINY ROPA**  
**z dnia..... 2022 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, 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, składa 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 6  
DO UCHWAŁY Nr .....  
RADY GMINY ROPA  
z dnia..... 2022 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

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.

#### 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 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 14 i art. 27 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 maja 2021 r. podjęła uchwałę nr Uchwały Nr XXVIII/203/21 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa.

Obszary objęte uchwałą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa - wieś Ropa zlokalizowane są w sołectwie Ropa w gminie Ropa, w granicach wskazanych na rysunku planu, które są zgodne z załącznikami graficznymi od nr 1 do nr 4 do Uchwały Nr XXVIII/203/21 Rady Gminy Ropa z dnia 31 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Ropa.

Obszar przedstawiony na załączniku graficznym Nr 1 jest obecnie niezagospodarowany. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przez centralną część obszaru przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV.

Obszar przedstawiony na załączniku graficznym Nr 2 jest obecnie niezagospodarowany. Jest to teren użytków zielonych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Obszar przedstawiony na załączniku graficznym Nr 3 jest obecnie niezagospodarowany. Jest to teren użytków zielonych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Obszar przedstawiony na załączniku graficznym Nr 4 stanowi obecnie teren niezainwestowany, w którym dominują użytki zielone. W północnej części obszaru występują pojedyncze zadrzewiania.

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; II. strefie chronionej i ograniczonej dla zainwestowania (dopuszczone zainwestowanie wyłącznie na ściśle określonych warunkach); 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.

Projekt przedmiotowej zmiany planu został opracowany z uwzględnieniem niżej przedstawionych za-  
gadnień:

### 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, rezerwy 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. Dodatkowo cały obszar przedstawiony na załączniku nr 1 zlokalizowany jest w obrębie Obszaru Specjalnej Ochrony PLB180002 „Beskid Niski”. W związku z powyższym w zapisach uchwały wprowadzono szereg zapisów minimalizujących negatywne oddziaływanie na powyższe formy ochrony przyrody oraz elementy w nich 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 oraz w obrębie Obszaru Specjalnej Ochrony PLB180002 „Beskid Niski”.

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. 2021 r. poz. 1973 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. 2373 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**

Na obszarach objętych zmianą planu nie występują żadne obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne. W związku z powyższym nie zaistniała potrzeba określenia wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Projekt zmiany planu z powyższymi zapisami uzyskał uzgodnienie 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 związku z tym, że wschodnia część obszaru przedstawionego na Załączniku Nr 1 do Uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu zlokalizowana jest w obrębie osuwiska aktywnego ciągle, w celu ochrony ludzi i mienia, w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1.MN obszar osuwiska został wyłączony z zabudowy. Powyższe ustalenia zostały pozytywnie zaopiniowane przez Starostę Gorlickiego jako organu odpowiedzialnego za tereny usuwiskowe.

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 wypisami i wyrysami 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 obszarach objętych 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, zieleń i komunikację.

Ważąc w procesie planistycznym na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu 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. 2373 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 lokalnej 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 wносить 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 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 prze-

strzennego 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 całokształtu 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 załącza się następujące załączniki:
  - a) Załączniki od Nr 1 do Nr 4 - rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały,
  - b) Załącznik Nr 5 - 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 6 – Zbiór danych przestrzennych.

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

---