

UCHWAŁA Nr ...../...../26

/Druk Nr 5/

Rady Gminy Ropa  
z dnia ..... 2026 r.

**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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XVI/111/25 Rady Gminy Ropa z dnia 24 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie, 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. z późn. zm., Rada Gminy Ropa uchwala, co następuje:

**§1.1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie, uchwalonego Uchwałą Nr X/58/03 Rady Gminy Ropa z dnia 31 października 2003 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 4 grudnia 2003 r., Nr 414, poz. 4401 z późn. zm., zwaną dalej zmianą planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - 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;
- 2) Załącznik Nr 2 – Zbiór danych przestrzennych.

**§2.1.** W tekście planu, o którym mowa w §1 ust.1 niniejszej uchwały **§7 ust. 5** otrzymuje brzmienie:

„5. *Geometria dachów:*

- a) *dla obiektów garażowych, wiat i zadaszeń: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°,*
- b) *dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej oraz hal sportowych o rozpiętości powyżej 12 m: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15° - 45°,*
- c) *dla pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°.”*

**§3.1.** W tekście planu, o którym mowa w §1 ust.1 niniejszej uchwały **§7 ust. 12** otrzymuje brzmienie:

„12. *Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:*

- a) *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 600 m<sup>2</sup>,*
- b) *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie widokowej i strefie otuliny – 800 m<sup>2</sup>,*
- c) *dla zabudowy mieszkalno – zagrodowej – 1000 m<sup>2</sup>,*
- d) *dla zabudowy mieszkalno – zagrodowej w strefie widokowej i strefie otuliny – 1500 m<sup>2</sup>,*
- e) *zasady wymienione w lit. a – d nie dotyczą podziałów związanych z porządkowaniem stanu własności, korektą granic, wydzielaniem pod infrastrukturę służącą obsłudze obszaru, w tym dojazdu i dojazdu oraz podziałów z przeznaczeniem na powiększenie nieruchomości sąsiednich, niezbędnych dla poprawy warunków ich zagospodarowania.”*

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

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

---

Przewodniczący Rady Gminy Ropa

**WADCA PRAWNY**  
*mgr Dariusz Napora*  
KR-2499

**Załącznik Nr 1**  
**DO UCHWAŁY Nr.....**  
**RADY GMINY ROPA**  
**z dnia ..... 2026 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 (t.j., Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z tym, że zmiana planu przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie rozstrzyga się o sposobie realizacji oraz o zasadach ich finansowania.

**Załącznik Nr 2**  
**DO UCHWAŁY Nr.....**  
**RADY GMINY ROPA**  
**z dnia ..... 2026 r.**

**Zbiór danych przestrzennych**



## UZASADNIENIE

### do UCHWAŁY Nr ..... Rady Gminy Ropa z dnia ..... 2026 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 (t.j., Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 (t.j., Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w dniu 24 czerwca 2025 r. podjęła uchwałę Nr XVI/111/25 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie.

Głównym celem projektu, dla którego opracowana została niniejsza Prognoza oddziaływania na Środowisko jest zmiana ustaleń tekstowych obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie zatwierdzonego uchwałą Nr X/58/03 Rady Gminy Ropa z dnia 31 października 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. nr 414 z 4 grudnia 2003 r., poz. 4401 ze zm.) w zakresie:

- minimalnej powierzchni działki. Omawiana zmiana ma umożliwić dokonanie podziału nieruchomości o przeznaczeniu innym niż rolne i leśne, na działki o mniejszej powierzchni niż wynika to z zapisów obowiązującego planu, celem powiększenia nieruchomości sąsiednich. Potrzeba powiększenia nieruchomości sąsiednich często wynika z obiektywnych okoliczności np. zmiany sposobu faktycznego użytkowania przez właścicieli działek czy też potrzeby korekty przebiegu granic w celu polepszenia sposobu zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, na co wyrażają zgodę właściciele nieruchomości,
- kątów nachylenia głównych połaci dachowych z 35°- 40° na 30°- 40°.

Projekt zmiany planu został opracowany zgodnie z:

- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Powyższe akty prawne określają obowiązujący zakres merytoryczny i tok formalno – prawny opracowania 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 2024, poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwała Rada Gminy lub Miasta po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

W związku z tym, że w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa, uchwalonym uchwałą Nr XVII/100/08 Rady Gminy w Ropie z dnia 4 sierpnia 2008 roku, nie znajdują się zapisy zakazujące wydzielania działek mniejszych niż przewidzianych w kierunkach Studium na potrzeby polepszenia sposobu zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, projekt zmiany planu jest zgodny ze Studium. Natomiast w kwestii geometrii dachów, w projekcie zmiany planu ujęto wartości określone w Studium.

Projekt przedmiotowego planu został opracowany z uwzględnieniem niżej przedstawionych zagadnień:

## 1. UWZGLĘDNIENIE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY OKREŚLONEJ W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Dyspozycje przestrzenne przyjęte w zmianie planu mają na celu w stworzenia możliwości racjonalnego kształtowanie struktury przestrzennej gminy, przy jednoczesnym wykorzystaniu jej walorów, zachowaniu wartości środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, co służyć ma rozwojowi gospodarczemu i poprawie jakości życia mieszkańców. Kierunki zmian w zagospodarowaniu terenów objętych zmianą planu są zgodne ze wskazaniem „Strategii Rozwoju Gminy Ropa na lata 2021-2023” uchwalonej Uchwałą Nr XXXIX/282/22 Rady Gminy Ropa z dnia 16 maja 2022 r. W przyjętej strategii, przeprowadzono analizę społeczną, gospodarczą oraz przestrzenną i na ich podstawie przyjęto, że wizją Gminy Ropa jest „Gmina Ropa w 2030 roku to region z dobrze rozwiniętym systemem społeczno-gospodarczym opartym na lokalnych potencjałach kulturowych, środowiskowych i infrastrukturalnych.” Misja koncentruje się na procesach rozwojowych. Wskazuje przy tym czynniki warunkujące osiągnięcie sukcesu. Uwzględniając wyżej wymienione założenia misja Gminy Ropa brzmi: „Misją gminy jest stworzenie podstaw rozwoju społeczności lokalnej oraz zapewnienie warunków trwałego podnoszenia poziomu bytu materialnego i kulturalnego”. Jednym z najważniejszych priorytetów w zakresie rozwoju Gminy jest stworzenie nowych miejsc pracy i rozwój przedsiębiorczości poprzez podniesienie kwalifikacji zawodowych mieszkańców i ich dostosowanie do potrzeb rynku pracy. Sukces misji ma warunkować także ochrona i zrównoważone wykorzystanie środowiska przyrodniczego wraz z jego walorami krajobrazowymi. Priorytet stanowią także dążenia Gminy ukierunkowane na podniesienie poziomu infrastruktury technicznej zwłaszcza w zakresie modernizacji dróg, zaopatrzenia w wodę oraz kanalizacji czy podniesienie bezpieczeństwa.”

## 2. WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

Zmiana tekstowa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie nie wpłynie znacząco na zmiany w krajobrazie, które w znaczący sposób ingerowałyby w przestrzeń i otoczenie. Powyższe zmiany nie wniosą również zasadniczych zmian w dotychczasowym użytkowaniu terenów. Delimitacja terenów została dokonana przy poszanowaniu wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 3. POTRZEBY ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Zmiana ustaleń tekstowych nie realizuje potrzeb zrównoważonego rozwoju, gdyż dotyczy jedynie niewielkich zmian obowiązującego planu miejscowego. Natomiast powyższe potrzeby zostały uwzględnione już w obowiązującym planie Gminy Ropa dla wsi Łosie.

## 4. WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE

Obszar zmiany planu we wsi Łosie zlokalizowany jest w obrębie następujących form ochrony przyrody:

- Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Obszaru Specjalnej Ochrony PLB180002 „Beskid Niski”,
- Specjalnego Obszaru Ochrony PLH180052 „Wisłoka z dopływami”
- Specjalnego Obszaru Ochrony PLH120094 „Ostoje Nietoperzy Powiatu Gorlickiego”.

Zmiana planu dotyczyła jedynie części tekstowej uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie, w zakresie:

- minimalnej powierzchni działki,
- kątów nachylenia głównych połaci dachowych z 35°- 40° na 30°- 40°.

W związku z tym, w zmianie planu nie wprowadzono żadnych ustaleń wynikających z wymagań ochrony środowiska. Powyższe zapisy zostały już ujęte w obowiązującym planie i będą nadal obowiązywać.

## **5. WYMAGANIA OCHRONY ŚRODOWISKA W TYM GOSPODAROWANIA WODAMI I OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH**

Zmiana planu dotyczyła jedynie części tekstowej uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie, w zakresie:

- minimalnej powierzchni działki,
- kątów nachylenia głównych połaci dachowych z 35°- 40° na 30°- 40°.

W związku z tym, w zmianie planu nie wprowadzono żadnych ustaleń wynikających z wymagań ochrony środowiska. Powyższe zapisy zostały już ujęte w obowiązującym planie i będą nadal obowiązywać.

Opracowany projekt 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. 2024, poz. 54 z późn. zm.) charakteryzującym poszczególne elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania na obszarze objętym 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) w toku prac nad planem przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, w ramach, której opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.

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

Zmiana planu dotyczyła jedynie części tekstowej uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie, w zakresie:

- minimalnej powierzchni działki,
- kątów nachylenia głównych połaci dachowych z 35°- 40° na 30°- 40°.

W związku z tym, w zmianie planu nie wprowadzono żadnych ustaleń wynikających z wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Powyższe zapisy zostały już ujęte w obowiązującym planie i będą nadal obowiązywać.

## **7. WYMAGANIA OCHRONY ZDROWIA ORAZ BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA, A TAKŻE OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI**

Zmiana planu dotyczyła jedynie części tekstowej uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie, w zakresie:

- minimalnej powierzchni działki,
- kątów nachylenia głównych połaci dachowych z 35°- 40° na 30°- 40°.

W związku z tym, w zmianie planu nie wprowadzono żadnych ustaleń wynikających z wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Powyższe zapisy zostały już ujęte w obowiązującym planie i będą nadal obowiązywać.

Projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez:

- a) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
- b) Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego.
- c) Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska.

## **8. WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI**

Zmiana planu dotyczyła jedynie części tekstowej uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie, w zakresie:

- minimalnej powierzchni działki,
- kątów nachylenia głównych połaci dachowych z 35°- 40° na 30°- 40°.

Powyższa zmiana nie wpłynie na walory ekonomiczne przestrzeni.

## **9. PRAWO WŁASNOŚCI TERENU**

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

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

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

- 1) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji,
  - 2) Karpacki Oddział Straży Granicznej,
  - 3) Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego,
  - 4) Agencję Wywiadu.
- Powyższe Instytucje nie zgłosiły żadnych wniosków.

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

Zmiana planu dotyczyła jedynie części tekstowej uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie, w zakresie:

- minimalnej powierzchni działki,
- kątów nachylenia głównych połaci dachowych z 35°- 40° na 30°- 40°.

W związku z tym, w zmianie planu nie wprowadzono żadnych ustaleń odnoszących się do potrzeb interesu publicznego oraz w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności szerokopasmowej.

## **12. ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD SPORZĄDZENIEM AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ ORAZ 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, przeprowadzenie konsultacji społecznych w tym spotkania otwartego oraz dyżurów projektanta, możliwości składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań. Umożliwiono również składanie wniosków oraz uwag przy użyciu poczty elektronicznej. Wszelkie informacje były dodatkowo publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Ropa.

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

W projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

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 rozpoczęciu konsultacji społecznych, – przeprowadzenie konsultacji społecznych - możliwość zgłaszania uwag do projektu zmiany 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 2024 r. poz. 1112 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.

#### **14. POTRZEBY ZAPOBIEGANIA POWAŻNYM AWARIOM I OGRANICZANIA ICH SKUTKÓW DLA ZDROWIA LUDZKIEGO I ŚRODOWISKA**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025, poz. 647 z późn. zm.) przez poważną awarię rozumie się zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. W związku z tym, że zmiana planu dotyczyła jedynie części tekstowej uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie, w zakresie:

- minimalnej powierzchni działki,
  - kątów nachylenia głównych połaci dachowych z 35°- 40° na 30°- 40°,
- można stwierdzić, że nie będzie wiązała się ryzykiem wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

#### **15. POTRZEBY ZWIĄZANE Z KSZTAŁTOWANIEM ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ I ROZWOJU PRODUKCJI ROLNICZEJ**

Zmiana planu dotyczyła jedynie części tekstowej uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie, w zakresie:

- minimalnej powierzchni działki,
- kątów nachylenia głównych połaci dachowych z 35°- 40° na 30°- 40°,

W związku z tym, w zmianie planu nie wyznaczono żadnych terenów rolniczych oraz związanych z rolniczą przestrzenią produkcyjną. Teren zmiany planu obejmuje obszar już intensywnie zagospodarowany nie stanowiąc cennej przestrzeni rolniczej.

## **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) uzyskał opinię Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej;
- 5) 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;
- 6) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu zmiany planu;
- 7) ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych i prowadził konsultacje przez co najmniej 28 dni oraz umożliwił w trakcie konsultacji składanie uwag;
- 8) 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 jego predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz ekonomicznych, środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) i społecznych (konsultacje z

radnymi, inwestorami, przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz spotkania otwartego). 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 konsultacjach społecznych, 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 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**

Uchwalenie i wejście w życie zmiany planu skutkuje kosztami związanymi z uchwaleniem przeprowadzeniem procedury planistycznej.

### **V. Wnioski**

- 1) Głównym celem projektu jest zmiana ustaleń tekstowych obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie zatwierdzonego uchwałą Nr X/58/03 Rady Gminy Ropa z dnia 31 października 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. nr 414 z 4 grudnia 2003 r., poz. 4401 ze zm.) w zakresie:
  - a) minimalnej powierzchni działki. Omawiana zmiana ma umożliwić dokonanie podziału nieruchomości o przeznaczeniu innym niż rolne i leśne, na działki o mniejszej powierzchni niż wynika to z zapisów obowiązującego planu, celem powiększenia nieruchomości sąsiednich. Potrzeba powiększenia nieruchomości sąsiednich często wynika z obiektywnych okoliczności np. zmiany sposobu faktycznego użytkowania przez właścicieli działek czy też potrzeby korekty przebiegu granic w celu polepszenia sposobu zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, na co wyrażają zgodę właściciele nieruchomości,
  - b) kątów nachylenia głównych połaci dachowych z 35°- 40° na 30°- 40°.
- 2) Do uchwały uchwalającej zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie załącza się następujące załączniki:
  - a) Załącznik Nr 1 - 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;
  - b) Załącznik Nr 2 – 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.

---

