



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 13 lutego 2026 r.

Poz. 858

UCHWAŁA NR XXI/154/26 RADY GMINY ROPA

z dnia 5 lutego 2026 roku

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 (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 (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/112/25 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 uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ropa – wieś Łosie, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załączniki od nr 1 do nr 7 - część graficzna planu wykonana na mapie w skali 1:1000 pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gorlicach, stanowiąca integralną część niniejszej uchwały, obowiązująca w zakresie:
 - a) granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) strefy wyłączonej z zabudowy wyznaczonej w ramach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - e) przeznaczenia terenu wg symboli klasy ustalonych w §3;
- 2) Załącznik Nr 8 - 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 9 – 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 w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi;
- 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, wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu, poza którą brak jest możliwości sytuowania nowych lub rozbudowywanych budynków (części nadziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych ściany), z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię, z zachowaniem przepisów odrębnych: okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m;
- 6) **terenowych obiektach i urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku (grille, paleniska) oraz podobne;
- 7) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych.

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) **1MN do 7MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MN-ML do 4MN-ML** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 3) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 4) **1KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 5) **1ZN do 3ZN** – tereny zieleni naturalnej.

2. Wprowadza się następujące oznaczenia i zasady ich stosowania:

- 1) każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w części graficznej planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym np. 1MN, gdzie:
 - a) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów,
 - b) symbol literowy – oznacza klasę przeznaczenia terenu;
- 2) każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w części graficznej 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.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 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 w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (MN-ML) obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 8) zachować warunki wynikające z położenia całości terenów oznaczonych symbolem 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 1MN-ML, 4MN-ML, 1KDZ, 2ZN oraz 3ZN w Obszarze Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Beskid Niski” (PLB 180002) poprzez zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 9) zachować warunki wynikające z położenia całości terenu oznaczonego symbolem 1ZN w Specjalnym Obszarze Ochrony Natura 2000 „Ostoje Nietoperzy Powiatu Gorlickiego” (PLH 120094) poprzez zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 10) 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).

3. **Nie ustala się zasad** ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

4. **W zakresie zasad procedury scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustala się:**

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem MN:
 - a) minimalną wielkość działek - 600 m²,
 - b) minimalną szerokość frontów działek – 20 m,
 - c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 50- 90;
- 3) zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem MN-ML:
 - a) minimalną wielkość działek – 400 m²,
 - b) minimalną szerokość frontów działek – 20 m,
 - c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 50- 90;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielenń geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

5. **Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) **maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) **maksymalny udział powierzchni zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 4) **maksymalną wysokość zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 5) zachować **nieprzekraczalne linie zabudowy** – według części graficznej planu;
- 6) 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;
- 7) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – minimum 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie oraz minimum 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla usług rzemieślniczych – minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni magazynowej,
 - d) miejsca parkingowe realizować jako naziemne lub jako garaże;
- 8) przy realizacji miejsc postojowych powyżej 5 stanowisk należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową a przy realizacji miejsc postojowych powyżej 15 stanowisk należy zapewnić minimum 2 takie miejsca. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do budynków;
- 9) w zakresie architektury:
 - a) **geometria dachu:**
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°. Dla obiektów usługowych o rozpiętości powyżej 12 m dopuszczony kąt nachylenia połaci dachowych od 15°,
 - zakaz realizacji obiektów z dachami asymetrycznymi i uskokowymi,
 - b) **kolorystyka** - stosować następujące barwy dachu: odcienie czerwieni, brązu, antracyt i grafit. W elewacji jasne barwy zharmonizowane z dachem.

6. 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 niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi 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.

7. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:

1) w zakresie składowania i magazynowania odpadów:

- a) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących w gminie Ropa z segregacją odpadów u źródeł ich powstawania, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- b) obowiązuje zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza,

- c) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami na obszarze planu;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - 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) ustala się utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej a także możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno - bytowych, produkcji, usług oraz celów gaśniczych zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi, 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 nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i bezpośrednio do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby, a także zakaz lokalizacji wylewisk,
 - 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 gospodarki **wodami opadowymi**:
- a) odprowadzenie wód opadowych poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż dn300 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowo-roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów, zbiorników retencyjnych lub do kanalizacji deszczowej,
 - c) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 5) 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;
- 6) 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;

7) 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;

8) 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;
- 9) zmniejszenie lub likwidacja pasów technicznych lub stref kontrolowanych od sieci i urządzeń oznacza zmniejszenie lub likwidację ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;

8. 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 oraz projektowanych 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) w pasach technologicznych linii średniego napięcia SN 15kV, oznaczonych w części graficznej planu, zakazuje się wprowadzania zadrzewień;
- 3) zakazuje się realizacji nowych obiektów budowlanych w obrębie strefy wyłączonej z zabudowy wyznaczonej w ramach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonej w części graficznej planu, za wyjątkiem odstępstw od zakazów odnoszących się do ww. strefy, określonych w uchwale Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) uwzględnić położenie części terenu oznaczonego symbolem 4MN-ML oraz 1KDZ w obrębie osuwiska aktywnego okresowo, oznaczonego w części graficznej planu, poprzez zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) uwzględnić położenie całości terenu oznaczonego symbolem 7MN w obrębie osuwiska nieaktywnego, oznaczonego w części graficznej planu, poprzez zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 6) w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m, oznaczonej w części graficznej planu, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 7) na obszarze planu zlokalizowanym w obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza od 50 do 150 m, oznaczonej w części graficznej planu, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że teren posiadać będzie sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone.

§ 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 oraz MN-ML – 15%,
2. dla pozostałych terenów – 1%.

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

§ 7. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone w części graficznej planu symbolami 1MN do 7MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 2. Przeznaczenie uzupełniające: teren usług rzemieślniczych.
 3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych oraz garaży,
 - b) miejsc parkingowych,
 - c) terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów niewydzielonych oraz dojść;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu 1MN – 45%,
 - b) dla terenów 2MN oraz 7MN – 40%,
 - c) dla terenów 3MN do 6MN – 30%;
 - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów 1MN, 2MN oraz 7MN:
 - maksymalny – 0,7,
 - minimalny – 0,01;
 - b) dla terenów 3MN do 6MN:
 - maksymalny – 0,6,
 - minimalny – 0,01;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 10 m włącznie,
 - b) dla usług rzemieślniczych, obiektów garażowych i budynków gospodarczych – do 8 m włącznie;
 - c) dla obiektów infrastruktury technicznej – do 12 m włącznie,
 - d) dla pozostałych budynków i budowli – do 10 m włącznie;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu 1MN, 2MN oraz 7MN – minimum 40%,
 - b) dla terenów 3MN do 6MN – minimum 50%;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 40 m;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: min. 600 m². Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy podziałów związanych z porządkowaniem stanu własności, korektą granic, wydzieleniem pod infrastrukturę służącą obsłudze obszaru, w tym dojścia i dojazdu oraz podziałów z przeznaczeniem na powiększenie nieruchomości sąsiednich, niezbędnych dla poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W terenie oznaczonym symbolem 7MN przy realizacji obiektów na osuwisku nieaktywnym, oznaczonym w części graficznej planu, należy określić warunki posadowienia obiektów budowlanych w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
5. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§ 8. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczony w części graficznej planu symbolami 1MN-ML do 4MN-ML.

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: teren usług rzemieślniczych.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:

- a) budynków gospodarczych oraz garaży,
- b) miejsc parkingowych,
- c) terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) dojazdów niewydzielonych oraz dojazd;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- a) dla terenów 1MN-ML do 3MN-ML – 30%,
- b) dla terenu 4MN-ML – 40%;

3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) dla terenów 1MN-ML do 3MN-ML:

- maksymalny – 0,6,
- minimalny – 0,01;

b) dla terenu 4MN-ML:

- maksymalny – 0,7,
- minimalny – 0,01;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 10 m włącznie,
- b) dla zabudowy letniskowej oraz rekreacji indywidualnej, usług rzemieślniczych, obiektów garażowych i budynków gospodarczych – do 8 m włącznie;
- c) dla obiektów infrastruktury technicznej – do 12 m włącznie,
- d) dla pozostałych budynków i budowli – do 10 m włącznie;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla terenów 1MN-ML do 3MN-ML – minimum 50%,
- b) dla terenu 4MN-ML – minimum 40%;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 40 m;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 600 m²,
- b) dla zabudowy letniskowej oraz rekreacji indywidualnej – min. 400 m²,
- c) zasady wymienione w pkt a oraz b nie dotyczą podziałów związanych z porządkowaniem stanu własności, korektą granic, wydzieleniem pod infrastrukturę służącą obsłudze obszaru, w tym dojeźća i dojazdy oraz podziałów z przeznaczeniem na powiększenie nieruchomości sąsiednich, niezbędnych dla poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 9. Wyznacza się teren drogi zbiorczej oznaczony w części graficznej planu symbolem 1KDZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) urządzeń towarzyszących infrastrukturze drogowej,
 - b) sieci infrastruktury odwodnienia i oświetlenia,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) rowów przydrożnych otwartych i krytych,
 - e) słupowych stacji transformatorowych;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§ 10. Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony w części graficznej planu symbolem 1KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) urządzeń towarzyszących infrastrukturze drogowej,
 - b) sieci infrastruktury odwodnienia i oświetlenia,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) rowów przydrożnych otwartych i krytych,
 - e) słupowych stacji transformatorowych;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§ 11. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej oznaczone w części graficznej planu symbolami 1ZN do 3ZN.

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej.
2. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.
3. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§ 12. Traci moc obowiązująca uchwała nr X/58/03 Rady Gminy Ropa 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

Bogusław Łukaszyk

Skala 1:1000

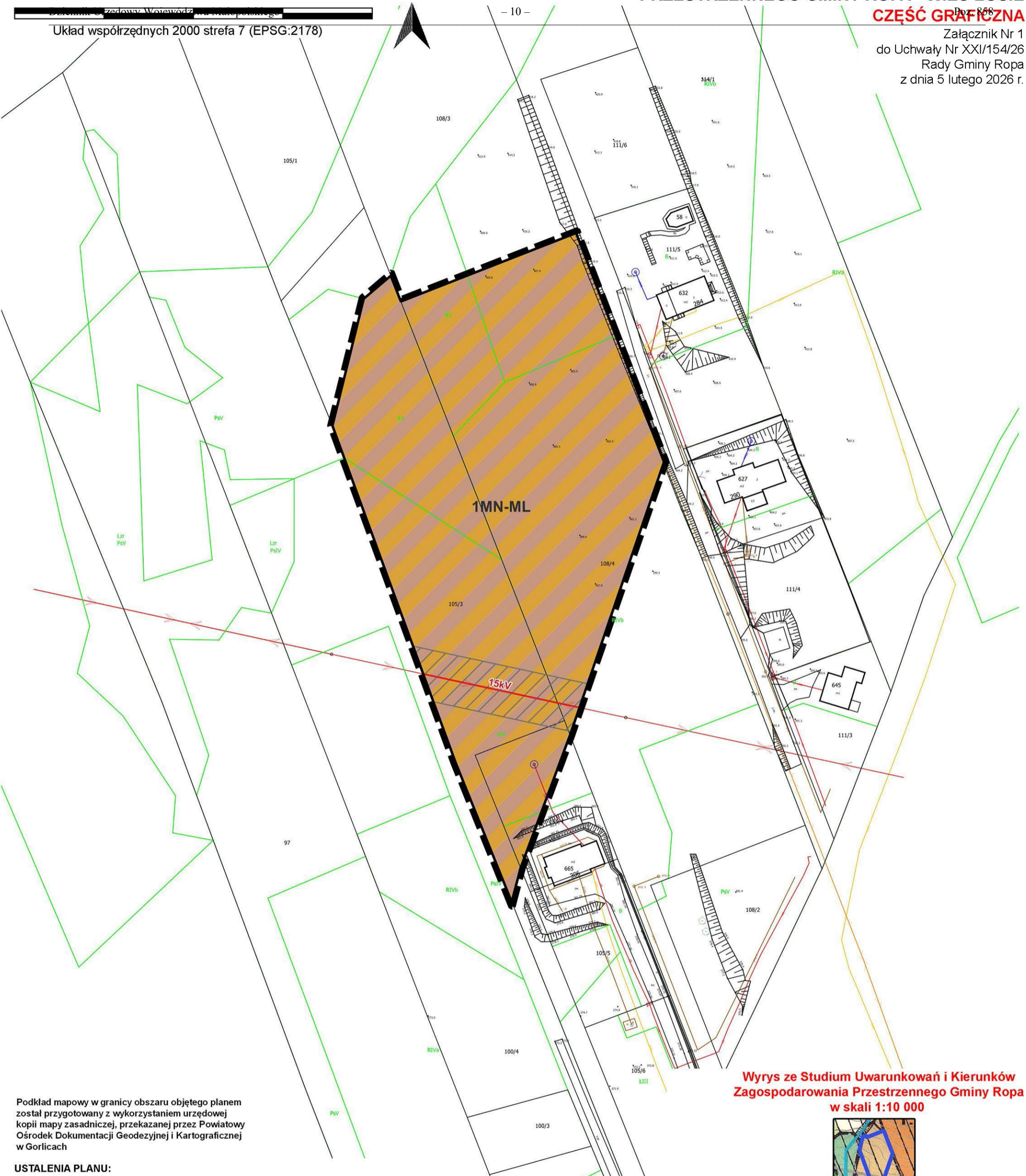
0 25 50 75 100 m N

Układ współrzędnych 2000 strefa 7 (EPSG:2178)

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROPA - WIEŚ ŁOSIE

Do: 858
CZĘŚĆ GRAFICZNA

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXI/154/26
Rady Gminy Ropa
z dnia 5 lutego 2026 r.



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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej

ELEMENTY INFORMACYJNE ORAZ WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar przedstawiony na Załączniku)
- Obszar Specjalnej Ochrony NATURA 2000 PLB180002 "Beskid Niski" (cały obszar przedstawiony na Załączniku)
- linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasem technologicznym

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

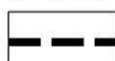



	1.3	STREFY ZAINWESTOWANIA DLA ROZWOJU O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
	1.4	STREFY ZAINWESTOWANIA Z PREFERENCJĄ DLA FUNKCJI TURYSTYKI I REKREACJI
	2.3	TERENY ROLNE
	3.2	WODY POWIERZCHNIOWE PŁYNĄCE Z OBUDOWĄ BIOLOGICZNĄ
	3.5	KOMPLEKSY GRUNTÓW ROLNYCH O WYSOKICH KLASACH BONITACYJNYCH
	4.3	GRANICA EUROPEJSKIEJ SIECI EKOLOGICZNEJ NATURA 2000
	6.4 EE	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA DO UTRZYMANIA I ROZBUDOWY
	6.7 K/D/C	WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE




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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

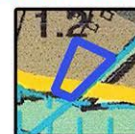
ZN teren zieleni naturalnej

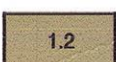



 strefa wyłączona z zabudowy wyznaczona w ramach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

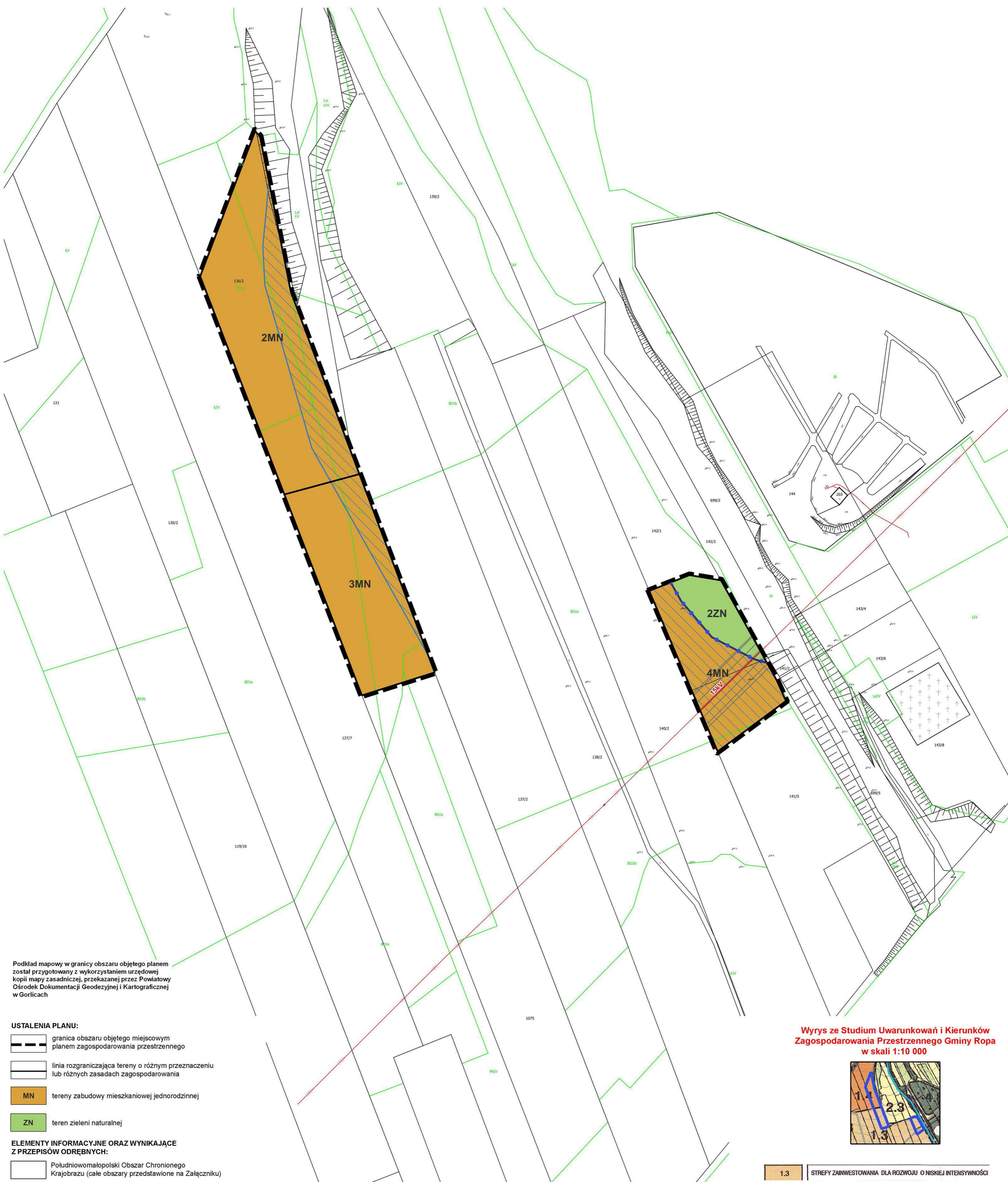
ELEMENTY INFORMACYJNE ORAZ WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

-  Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar przedstawiony na Załączniku)
-  Specjalny Obszar Ochrony NATURA 2000 PLH120094 "Ostoje Nietoperzy Powiatu Gorlickiego"

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



 1.2	STREFY ZAINWESTOWANIA DO UMIARKOWANEGO ROZWOJU MIESZKALNICTWA, USŁUG I RZEMIOSŁA
 3.2	WODY POWIERZCHNIOWE PŁYNĄCE Z OBUDOWĄ BIOLOGICZNĄ
 3.4	OBSZARY BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	GRANICE STREF PRZYRODNICZO-FUNKCYJNALNYCH ORIENTACYJNE



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

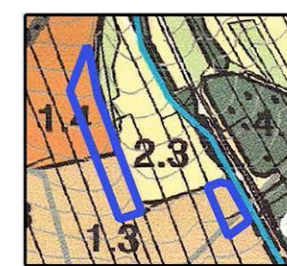
USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZN teren zieleni naturalnej

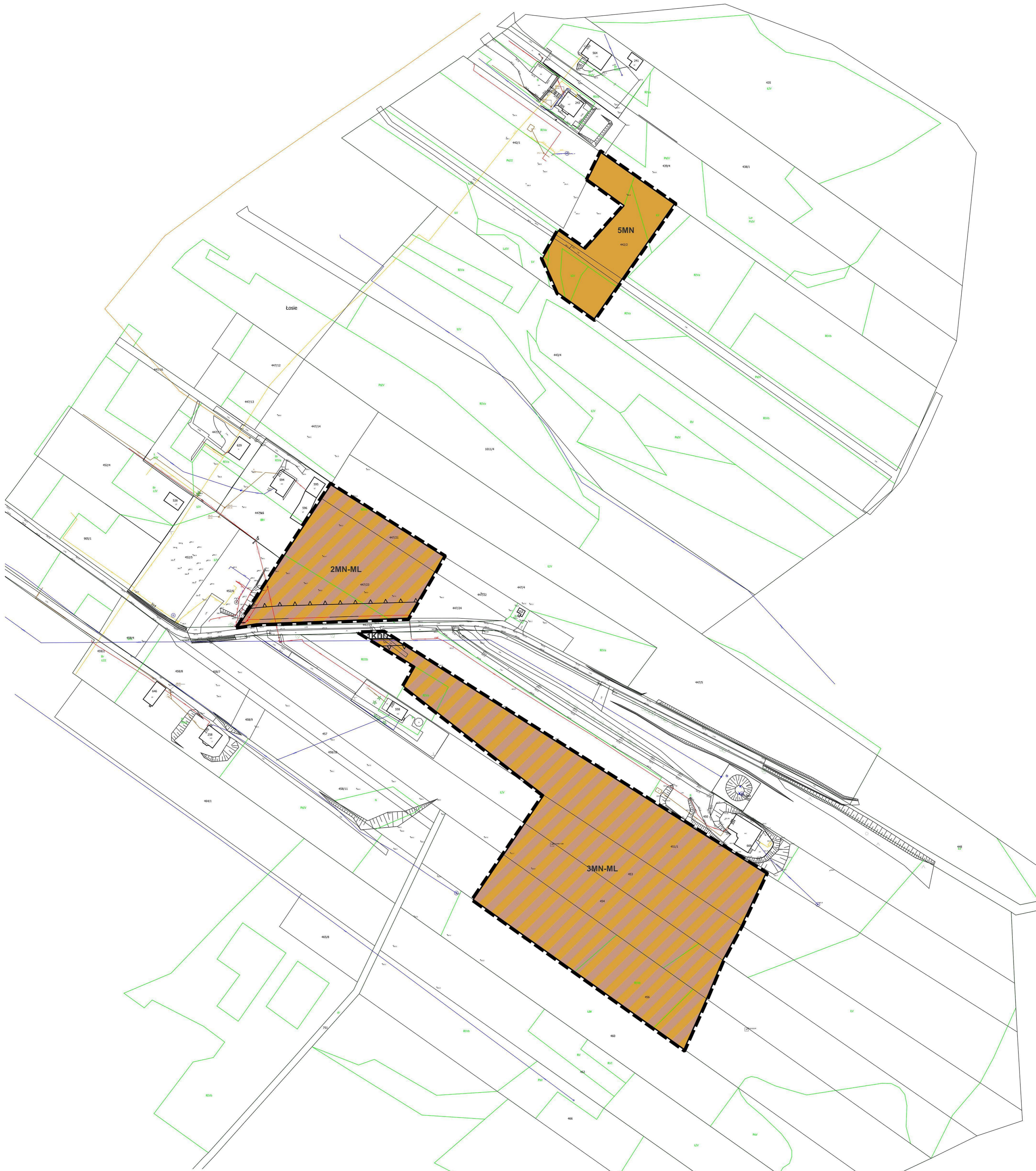
ELEMENTY INFORMACYJNE ORAZ WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu (całe obszary przedstawione na Załączniku)
- Obszar Specjalnej Ochrony NATURA 2000 PLB180002 "Beskid Niski" (cały obszar przedstawiony na Załączniku)
- strefa ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m
- obszar zlokalizowany w obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza od 50 do 150 m
- linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasem technologicznym

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



1.3	STREFY ZAINWESTOWANIA DLA ROZWOJU O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
1.4	STREFY ZAINWESTOWANIA Z PREFERENCJĄ DLA FUNKCJI TURYSTYKI I REKREACJI
2.3	TERENY ROLNE
3.2	WODY POWIERZCHNIOWE PŁYNĄCE Z OBUDOWĄ BIOLOGICZNĄ
3.5	KOMPLEKSY GRUNTÓW ROLNYCH O WYSOKICH KLASACH BONITACYJNYCH
4.8	ZNACZĄCE ZESPÓŁY ZIELENI



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



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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-ML tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- KDD teren drogi dojazdowej

ELEMENTY INFORMACYJNE ORAZ WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu (całe obszary przedstawione na Załączniku)

- 1.2 STREFY ZAINWESTOWANIA DO UMIARKOWANEGO ROZWOJU MIESZKALNICTWA, USŁUGI FUNKCJONALNA
- 1.3 STREFY ZAINWESTOWANIA DLA ROZWOJU O NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI
- 1.4 STREFY ZAINWESTOWANIA Z PREFERENCJĄ DLA FUNKCJI TURYSTYKI I REKREACJI
- 2.3 TERENY ROLNE
- 3.2 WODY POWIERZCHNIOWE PŁYNĄCE Z OBUJĘCIEM BIOLOGICZNA
- 3.5 KOMPLEKSY GRUNTÓW ROLNYCH O WYSOKICH KLASACH BONTACYJNYCH
- 4.9 GRANICE OBSZARU WYSOKIEJ OCHRONY WODY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WOD POCZEMNYCH DOLINY WISŁOKI
- GRANICE STREF PRZYRODNICZO-FUNKCJONALNYCH ORIENTACYJNE
- DROGI POWATOWE KLASY Z



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

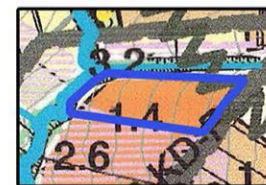
USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN-ML teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- KDZ teren drogi zbiorczej
- ZN teren zieleni

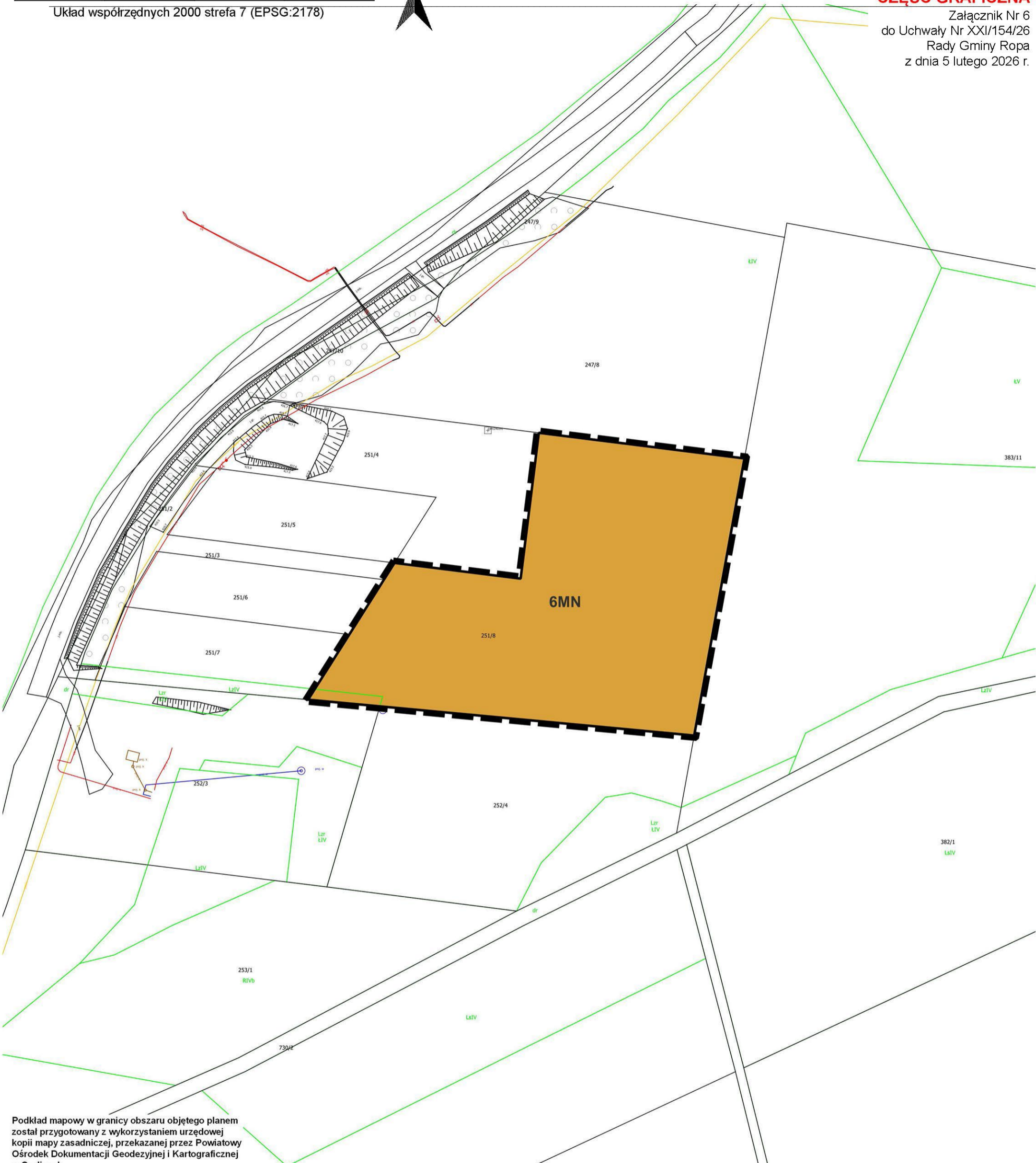
ELEMENTY INFORMACYJNE ORAZ WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar przedstawiony na Załączniku)
- Obszar Specjalnej Ochrony NATURA 2000 PLB180002 "Beskid Niski" (cały obszar przedstawiony na Załączniku)
- osuwisko aktywne okresowo

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



1.2	STREFY ZAINWESTOWANIA DO UMIARKOWANEGO ROZWOJU MIESZKALNICTWA, USŁUG I RZEMIOSŁA
1.4	STREFY ZAINWESTOWANIA Z PREFERENCJĄ DLA FUNKCJI TURYSTYKI I REKREACJI
2.1	OBSZARY ZAGROŻONE PROCESAMI EROZYJNO-OSUWISKOWYMI
2.3	TERENY ROLNE
	CIĄGI I KORYTARZE EKOLOGICZNE
2.6	DOPUSZCZONE TERENY POD ZABUDOWĘ PRZY SPEŁNIENIU WARUNKÓW SZCZEGÓLNYCH
3.2	WODY POWIERZCHNIOWE PŁYNĄCE Z OBUDOWĄ BIOLOGICZNĄ
6.6 KD-P	DROGI POWIATOWE KLASY Z
6.7 KD-G	WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE



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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

ELEMENTY INFORMACYJNE ORAZ WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar przedstawiony na Załączniku)

Obszar Specjalnej Ochrony NATURA 2000 PLB180002 "Beskid Niski" (cały obszar przedstawiony na Załączniku)

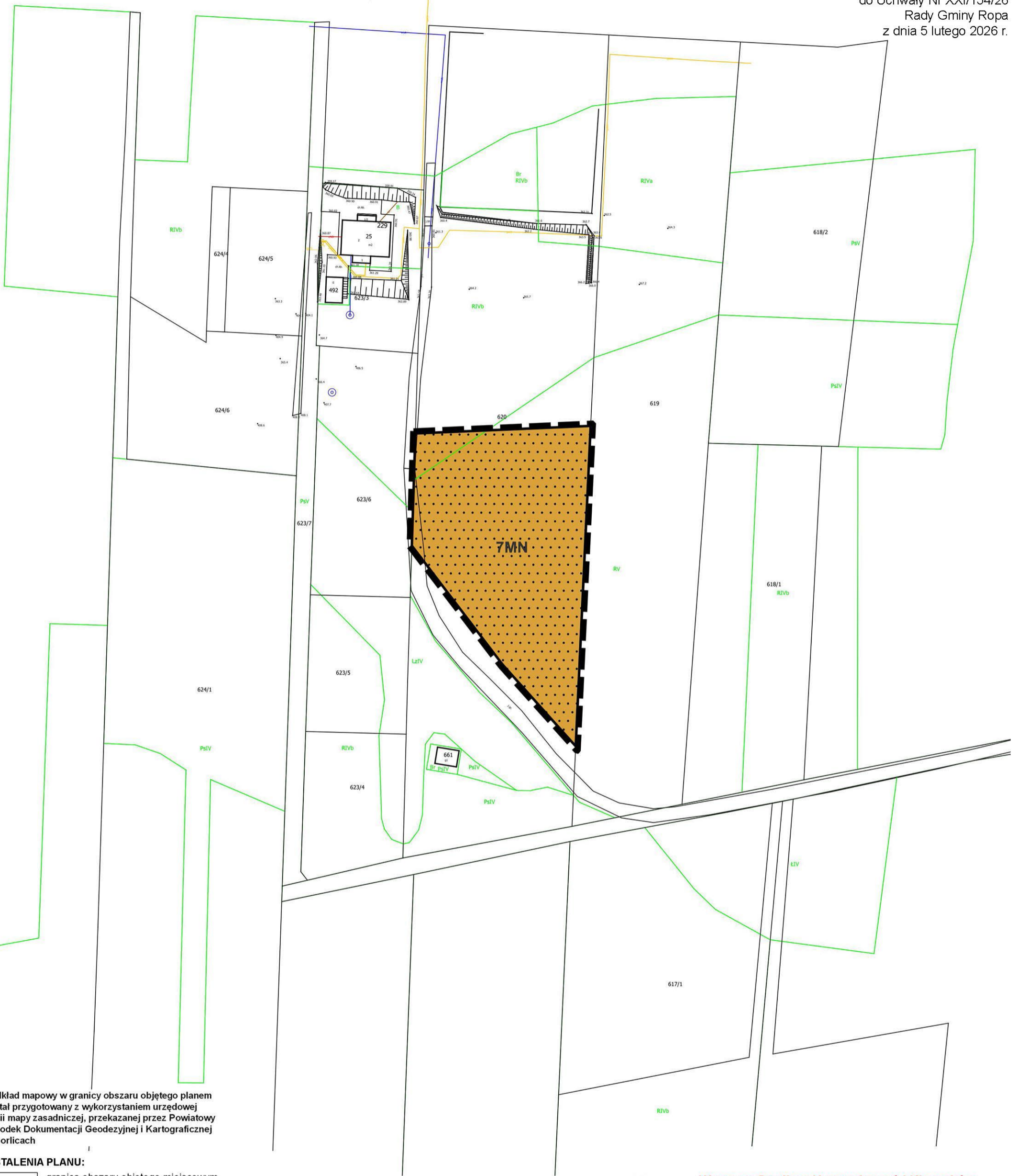
Wrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ropa w skali 1:10 000



1.3	STREFY ZAINWESTOWANIA DLA ROZWOJU O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
2.3	TERENY ROLNE
6.6/KD-P	DROGI POWIATOWE KLASY Z
6.7/KD-G	WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE

Układ współrzędnych 2000 strefa 7 (EPSG:2178)

Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr XXI/154/26 Rady Gminy Ropa z dnia 5 lutego 2026 r.



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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

— linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

ELEMENTY INFORMACYJNE ORAZ WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

□ Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar przedstawiony na Załączniku)

□ osuwisko nieaktywne

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



1.4	STREFY ZAINWESTOWANIA Z PREFERENCJĄ DLA FUNKCJI TURYSTYKI I REKREACJI
2.3	TERENY ROLNE
3.2	WODY POWIERZCHNIOWE PŁYNĄCE Z OBUDOWĄ BIOLOGICZNĄ

Załącznik Nr 8
do Uchwały Nr XIX/154/26
Rady Gminy Ropa
z dnia 5 lutego 2026 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 ust. 1 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) 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 9
do Uchwały Nr XIX/154/26
Rady Gminy Ropa
z dnia 5 lutego 2026 r.
Zalacznik9.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę