UCHWAŁA NR XVIII(123)2025
RADY GMINY DYNÓW

z dnia 9 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1704/3 w obrębie Bachórz, gmina Dynów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze 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 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 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 ze zm.), oraz uchwały nr L(310)2023 Rady Gminy Dynów z dnia 21 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1704/3 w obrębie Bachórz, gmina Dynów, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dynów, uchwalonego uchwałą nr LVII(348)2023 Rady Gminy Dynów z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dynów, Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1704/3 w obrębie Bachórz, gmina Dynów, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 5,98 ha położony w Bachórzu, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) część graficzna w skali 1:1000, będąca jej integralną częścią i stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

4. Obowiązującymi ustaleniami w części graficznej są:

1) granica obszaru objętego planem

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu:

a) ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

b) UT – teren usług turystyki,

c) US – teren usług sportu i rekreacji,

d) UT-ZP – teren usług turystyki lub zieleni urządzonej,

e) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,

f) KDD – teren drogi dojazdowej,

g) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

h) ZN – teren zieleni naturalnej;

5) pas technologiczny.

5. Oznaczeniami informacyjnymi w części graficznej są:

1) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%:

-- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości zalewu do 0,5 m,

-- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości zalewu od 0,5 m do 2,0 m,

b) zasięg występowania terenów w odległości 100 m od brzegu rzeki San,

c) granica krajobrazu priorytetowego 18-513.64-26 wyznaczonego w Audycie krajobrazowym województwa podkarpackiego

2) pozostałe oznaczenia:

a) wymiarowanie (w metrach),

b) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną w części graficznej, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, poza którym nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem: podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

3) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;

4) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 12,0 m (po 6,0 m w obie strony od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV), wskazany w części graficznej, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów uchwały;

5) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe, gdzie cyfra oznacza kolejny numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;

6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w części graficznej liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zadrzewienia, zakrzewienia i roślinność o wysokości powyżej 4 m n.p.t.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie dojść i dojazdów niewskazanych w części graficznej planu.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) zakaz użytkowania i zagospodarowania terenu stanowiącego źródło zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego w związku położeniem obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 430 Dolina Sanu;

3) nakaz uwzględniania warunków i ograniczeń wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Pogórza Przemyskiego;

4) nakaz uwzględniania warunków i ograniczeń wynikających z położenia w granicach Obszaru Natura 2000 Pogórze Przemyskie PLB180001;

5) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej w zasięgu występowania terenów w odległości 100 m od brzegu rzeki San, wskazanych w części graficznej.

§ 5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) ustala się nakaz uwzględniania warunków i ograniczeń wynikających z położenia w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych w części graficznej;

2) ustala się zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości zalewu od 0,5 m do 2,0 m, wyznaczonym na podstawie map zagrożenia powodziowego rzeki San – wskazanym w części graficznej.

§ 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach obszaru planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz pasem technologicznym, zgodnie z częścią graficzną, dla którego ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizowana obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;

2) zakaz lokalizowania budowli z wyłączeniem sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizowania miejsc postojowych;

4) zakaz tworzenia hałd i nasypów;

5) zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie modernizacji, budowy, przebudowy oraz rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

2) nakaz lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1KDD i 1KR, a także pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi, z dopuszczeniem innego sytuowania przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nie ograniczający zagospodarowania terenu;

3) realizowanie przewodów sieci infrastruktury technicznej jako podziemne;

4) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez drogę publiczną, usytuowaną poza jego granicami, prowadzącą do obszaru od północy;

5) obsługę komunikacyjną obszaru:

   a) z przyległej drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicami obszaru planu,

   b) z terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD

   c) z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KR,

d) z dopuszczeniem wydzielenia działek służących jako dojazd do nieruchomości: o minimalnej szerokości 6,0 m, zakończonych placem do zawracania o promieniu minimum 6,0 m, jeśli będą to drogi bez przejazdu;

6) zaopatrzenie w wodę:

a) z sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63,0 mm,

b) należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów;

7) odprowadzanie ścieków komunalnych:

a) do sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200,0 mm, kanały sanitarne tłoczne o średnicach nie mniejszych niż 63,0 mm,

b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych (przenośne urządzenia sanitarne) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2UT;

8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) na grunt lub do gruntu,

b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200,0 mm;

9) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi SN i nN,

c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych;

10) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych niskoemisyjnych;

11) zaopatrzenie w gaz:

a) z urządzeń indywidualnych,

b) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej, po jej wybudowaniu – sieć gazowa o średnicy nie mniejszej niż 25,0 mm;

12) obsługę telekomunikacyjną: z sieci telekomunikacyjnej;

13) gospodarowanie odpadami: zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Gminie Dynów;

14) dopuszczenie podziałów nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, dojść i dojazdów niewskazanych w części graficznej planu, oraz umożliwiające zagospodarowanie wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem terenu.

§ 8. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami ML, UT, US, UT-ZP, US-ZP i KR,

2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDD i ZN.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ML** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) dopuszczenie przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy oraz zmianę dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń uchwały;

2) dla budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszczenie przebudowy, nadbudowy i remontów z zachowaniem ustaleń uchwały;

3) zakaz lokalizowania nowych budynków.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów ustala się:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) letniskowej, rekreacji indywidualnej: do 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,

b) gospodarczej: do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;

3) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 60°, położenie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05-0,3;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;

6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,05-0,3;

7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej

b) miejsca do parkowania realizowane jako naziemne.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2ML** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów obsługi ruchu turystycznego, w tym sanitariatów;

2) obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów ustala się:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) letniskowej, rekreacji indywidualnej: do 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,

b) gospodarczej: do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;

3) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 60°, położenie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05-0,2;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;

6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,05-0,2;

7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,

b) miejsca do parkowania realizowane jako naziemne;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 500,0 m2.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UT** ustala się przeznaczenie: teren usług turystyki.

2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi ruchu turystycznego, w tym:

1) obiektów gastronomicznych;

2) tymczasowych obiektów z zakresu handlu detalicznego;

3) sanitariatów;

4) hangarów dla sprzętu wodnego rekreacyjnego, sportowego oraz ratowniczo-gaśniczego;

5) obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów ustala się:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) usług turystyki: do 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) gospodarczej, hangarów: do 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;

3) geometrię dachów: dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°, położenie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05-1,0;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,05-0,5;

7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na każde 100 m2 obiektów usług turystyki,

b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce,

c) miejsca do parkowania realizowane jako naziemne.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2UT** ustala się przeznaczenie: teren usług turystyki.

2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów tymczasowych, niezwiązanych trwale z gruntem, dla obsługi przystani, w tym wiat na kajaki;

2) obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów tymczasowych z zakresu usług turystyki, małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów ustala się:

1) gabaryty obiektów tymczasowych z zakresu usług turystyki, urządzeń sportu i rekreacji:

a) wysokość: maksymalnie 7,0 m,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50,0 m2;

2) materiał wykonania obiektów tymczasowych z zakresu usług turystyki, urządzeń sportu i rekreacji: cegła, kamień, drewno w barwie naturalnej;

3) geometrię dachów: dachy dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

5) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na każde 100 m2 obiektów usług turystyki,

b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce,

c) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w terenie 1KDD.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1US** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji.

2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów zaplecza biurowo-administracyjnego

2) sanitariatów oraz szatni;

3) obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów ustala się:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną;

2) maksymalną wysokość zabudowy: do 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;

3) geometrię dachów: dachy jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°, położenie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05-0,7;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;

6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,05-0,7;

7) minimalną liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na każde 100 m2 obiektów usług sportu i rekreacji,

b) 1 miejsce do parkowania na każde 100 m2 obiektów zaplecza biurowo-administracyjnego,

c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce,

d) miejsca do parkowania realizowane jako naziemne.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UT-ZP** ustala się przeznaczenie: teren usług turystyki lub zieleni urządzonej.

2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się:

1) pola namiotowe i kempingowe;

2) lokalizację obiektów tymczasowych, związanych z obsługą turystów, jak wiaty;

3) lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów tymczasowych, związanych z obsługą turystów, obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów ustala się:

1) gabaryty obiektów tymczasowych, związanych z obsługą turystów, urządzeń sportu i rekreacji:

a) wysokość: maksymalnie 7,0 m,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50,0 m2;

2) materiał wykonania obiektów tymczasowych, związanych z obsługą turystów, urządzeń sportu i rekreacji: cegła, kamień, drewno w barwie naturalnej;

3) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

5) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na każde 1000 m2 pola namiotowego lub kempingowego,

b) 1 miejsce do parkowania na każde 100 m2 obiektów usług turystyki,

c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce,

d) miejsca do parkowania realizowane jako naziemne.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1US-ZP** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się:

1) lokalizację obiektów tymczasowych, związanych z obsługą turystów, jak wiaty;

2) lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji;

3) realizację ścieżek dydaktycznych wraz z tablicami informacyjnymi

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów tymczasowych, związanych z obsługą turystów, obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów ustala się:

1) gabaryty obiektów tymczasowych, związanych z obsługą turystów, urządzeń sportu i rekreacji:

a) wysokość: maksymalnie 7,0 m,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50,0 m2;

2) materiał wykonania obiektów tymczasowych, związanych z obsługą turystów, urządzeń sportu i rekreacji: cegła, kamień, drewno w barwie naturalnej;

3) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;

5) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na każde 100 m2 obiektów usług sportu i rekreacji,

b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce,

c) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w terenie 1KR.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) szerokość drogi zmienną w liniach rozgraniczających, minimum 8,0 m, zgodnie z częścią graficzną;

2) szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;

3) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) szerokość drogi zmienną w liniach rozgraniczających, minimum 12,5 m, zgodnie z częścią graficzną;

2) szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;

3) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: zakaz zabudowy.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 19. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dynów.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Dynów

Tadeusz Pudysz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVIII(123)2025
Rady Gminy Dynów
z dnia 9 września 2025 r.

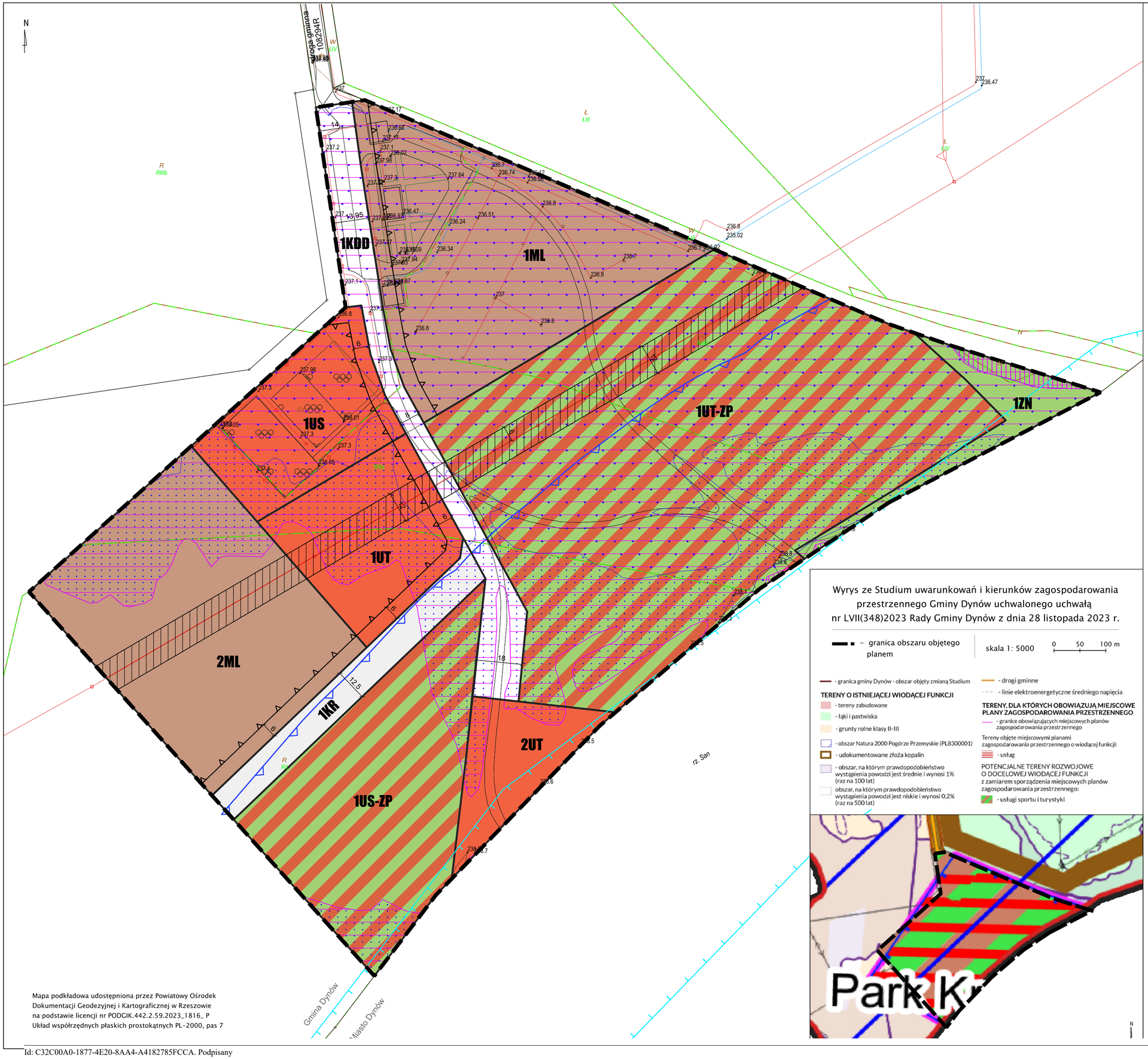
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA DZIAŁKI NR 1704/3 W OBRĘBIE BACHÓRZ, GMINA DYNÓW

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:
Wójt Gminy Dynów

skala: 1:1000
0 10 20 m

CZĘŚĆ GRAFICZNA



Mapa podkładowa udostępniona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie na podstawie licencji nr PODGIK.442.2.59.2023_1816_ P
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, pas 7

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dynów uchwalonego uchwałą nr LVII(348)2023 Rady Gminy Dynów z dnia 28 listopada 2023 r.

– granica obszaru objętego planem

skala 1 : 5000
0 50 100 m

- granica gminy Dynów - obszar objęty zmianą Studium

TERENY O ISTNIEJĄCEJ WIODĄCEJ FUNKCJI
- tereny zabudowane
- łąki i pastwiska
- grunty rolne klasy II-III
- obszar Natura 2000 Pogórze Przemyskie (PLB300001)
- udokumentowane złoża kopalin
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)

- drogi gminne
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia

TERENY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego o wiodącej funkcji:
- usług

POTENCJALNE TERENY ROZWOJOWE O DOCELOWEJ WIODĄCEJ FUNKCJI z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- usługi sportu i turystyki

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ

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

przeznaczenie terenu:

- ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- UT – teren usług turystyki
- US – teren usług sportu i rekreacji
- UT-ZP – teren usług turystyki lub zieleni urządzonej
- US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- KDD – teren drogi dojazdowej
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- ZN – teren zieleni naturalnej
- pas technologiczny

OZNACZENIA INFORMACYJNE

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości zalewu do 0,5 m
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości zalewu od 0,5 m do 2,0 m
- zasięg występowania terenów w odległości 100 m od brzegu rzeki San
- granica krajobrazu priorytetowego 18-513.64-26 wyznaczonego w Audycie krajobrazowym województwa podkarpackiego

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- 6 – wymiarowanie (w metrach)
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII(123)2025

Rady Gminy Dynów

z dnia 9 września 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), zadania własne gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.);

2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII(123)2025

Rady Gminy Dynów

z dnia 9 września 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) tj.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.
W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:
1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1704/3 w obrębie Bachórz, gmina Dynów sporządzany był w trakcie zmiany przepisów dotyczących planowania przestrzennego ustawą 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 ze zm.).
Zgodnie z art. 67. ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. „Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian: przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą – w przypadku, gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy”. W przypadku ww. miejscowego planu wystąpiono o opinie i uzgodnienia dla projektu przed 24 września 2023 r., zatem stosowano przepisy dotychczasowe odnośnie procedury sporządzania i uchwalania miejscowego planu, tak jak dla pozostałych kwestii proceduralnych, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 ww. ustawy.
Z kolei zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 „przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie”. Dla Gminy Dynów nie opracowano planu ogólnego. Dlatego też na wstępie stwierdzono, że nie naruszone zostały ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dynów, uchwalonego uchwałą nr LVII(348)2023 Rady Gminy Dynów z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dynów.

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1704/3 w obrębie Bachórz, gmina Dynów.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu wraz z obsługą komunikacyjną.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dynów, uchwalonego uchwałą nr LVII(348)2023 Rady Gminy Dynów z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dynów.

Granice terenu objętego planem wskazano w uchwale nr L(310)2023 Rady Gminy Dynów z dnia 21 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1704/3 w obrębie Bachórz, gmina Dynów.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
art. 1 ust. 2 pkt 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie wystąpiła potrzeba określania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania wyznaczonych terenów. W granicach terenu 1ML ustalono zakaz lokalizowania nowych budynków ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego powodzią, natomiast wskaźniki, które zostały określone w § 9 ust. 4 uchwały dotyczą ewentualnej przebudowy, nadbudowy dla obiektów istniejących. Ustalenia te mają na celu zapewnienie odpowiedniego rozwoju i utrzymania zabudowy, wiat w granicach terenu zagospodarowanego letniskowo-rekreacyjnie kilka lat temu, których nie sposób pozostawić obecnie bez jakichkolwiek ram i wytycznych w tym zakresie.
art. 1 ust. 2 pkt 1a	Potrzeby zrównoważonego rozwoju	Uwzględniono poprzez kompleksowe podejście do koncepcji zagospodarowania obszaru, biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie, potrzeby rozwojowe oraz występujące uwarunkowania społeczne, ekonomiczne i środowiskowe, w tym ochronę przyrody.
art. 1 ust. 2 pkt 2	Walory architektoniczne i krajobrazowe	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Uwzględniono występowanie fragmentu krajobrazu priorytetowego w granicach obszaru planu, w tym z poszanowaniem rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego, zawartych w Audycie krajobrazowym województwa podkarpackiego.
art. 1 ust. 2 pkt 3	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W granicach obszaru planu nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych. Nie wystąpiła potrzeba określania zasad kształtowania krajobrazu. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Dla gruntów rolnych mających zmienić przeznaczenie na cele nierolnicze otrzymano stosowną zgodę Ministra

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
		Rolnictwa i Rozwoju Wsi.
art. 1 ust. 2 pkt 4	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Uwzględniono poprzez analizę zasadności wprowadzenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Nie wystąpiła potrzeba ustalania szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
art. 1 ust. 2 pkt 5	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)	Ustalenia miejscowego planu precyzują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także przeanalizowano potrzebę wprowadzania ustaleń w zakresie uniwersalnego projektowania. Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko.
art. 1 ust. 2 pkt 6	Walory ekonomiczne przestrzeni	Uwzględniono poprzez ustalenie w optymalny sposób zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenu 2UT, ze względu na atrakcyjne położenie w pobliżu Sanu i priorytet wykorzystania powierzchni na cele usługowe, dopuszczono bilansowanie miejsc do parkowania w granicach terenu 1KDD. Dla projektu planu sporządzono Prognozę skutków finansowych, gdzie opisano poszczególne wydatki i dochody gminy.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
art. 1 ust. 2 pkt 7	Prawo własności	Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty gminne. Zgodnie z art. 6 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ponadto, zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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), w okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. W planie nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości.
art. 1 ust. 2 pkt 8	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
art. 1 ust. 2 pkt 9	Potrzeby interesu publicznego	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz analizę potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Nie wystąpiła konieczność określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
art. 1 ust. 2 pkt 10	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt 11	Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków	Do prac planistycznych nad sporządzeniem miejscowego planu przystąpiono uchwałą L(310)2023 Rady Gminy Dynów z dnia 21 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1704/3 w obrębie Bachórz,

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
	komunikacji elektronicznej	gmina Dynów. Wójt zawiadomił poprzez obwieszczenia i ogłoszenia o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały. Poinformował o możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie do dnia 26 czerwca 2023 r. Ponadto Wójt zawiadomił Organy i Instytucje, które będą opiniowały i uzgadniały projekt, o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały. Wskazał termin składania wniosków – 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
art. 1 ust. 2 pkt 12	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	Obwieszczeniem Wójt zawiadomił o wyłożeniu do publicznego wglądu oraz o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Obwieszczenia ukazały się na BIP Gminy Dynów, tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Dynów i sołectwa Bachórz oraz w prasie. W obwieszczeniach zawarto informacje szczegółowe na temat: wyłożenia projektu, dyskusji publicznej, składania uwag. Dopuszczono składanie uwag za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. Projekt ww. planu udostępniony był do publicznego wglądu w dniach od 4 kwietnia 2024 r. do 26 kwietnia 2024 r. i ponownie od 5 września 2024 r. do 27 września 2024 r. oraz od 30 maja 2025 r. do 24 czerwca 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dynów (ul. Ks. Józefa Ożoga 2, 36-065 Dynów, pok. nr 23), w godzinach pracy urzędu, tj. poniedziałek-piątek: 7:00-15:00. W dniu 18 kwietnia 2024 r. oraz ponownie 13 września 2024 r. i 13 czerwca 2025 r. w Sali narad Urzędu Gminy Dynów, pok. nr 9, ul. Ks. Józefa Ożoga 2, 36-065 Dynów o godzinie 11:00 odbyły się publiczne dyskusje nad przyjętymi w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie których sporządzono wymagane przepisami protokoły. Dyskusje przeprowadzone zostały w formie hybrydowej – równocześnie transmitowane były w sieci Internet, za pośrednictwem platformy voxly.pl. Dnia 13 maja 2024 r. oraz ponownie 14 października 2024 r. i 10 lipca 2025 r. minął termin składania uwag do ww. projektu. Nie wpłynęła żadna uwaga.
art. 1 ust. 2 pkt 13	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej; nakazano

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
	wody, do celów zaopatrzenia ludności	również zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w tym służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstałych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
art. 1 ust. 2 pkt 14	Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	Nie zachodziła potrzeba wprowadzania tego typu zapisów.
art. 1 ust. 2 pkt 15	Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	Uwzględniono poprzez analizę występowania gruntów rolnych oraz ich przydatności rolniczej.
art. 1 ust. 3	Interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	Analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny położone w Bachórzu. Są to tereny z istniejącą zabudową letniskową, rekreacyjną oraz obiektami sportowymi, położone w otoczeniu terenów rolnych nad rzeką San. Zadaniem miejscowego planu jest umożliwienie rozwoju kompleksu sportowo-rekreacyjno-letniskowego, tak aby pogodzić rozwój gospodarczy z interesem społecznym i środowiskowym. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie, ponieważ uwzględnia uwarunkowania środowiskowe, istniejące zagospodarowanie i potrzeby rozwojowe terenów z dobrą obsługą komunikacyjną i potencjałem rekreacyjnym. Założono również zapewnienie potrzebnej dla tych inwestycji infrastruktury technicznej. Analizy ekonomiczne – zawarto w opracowaniu „Prognoza skutków finansowych”. Analizy środowiskowe – zawarto w opracowaniu „Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1704/3 w obrębie Bachórz, gmina Dynów”. Analizy społeczne – przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”.
art. 1 ust. 4	Wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych, efektywnego	Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: ▪ ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
	gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy	indywidualnej, ▪ UT – teren usług turystyki, ▪ US – teren usług sportu i rekreacji, ▪ UT-ZP – teren usług turystyki lub zieleni urządzonej, ▪ US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, ▪ KDD – teren drogi dojazdowej, ▪ KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, ▪ ZN – teren zieleni naturalnej. Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: niezmienną transportochłonność układu przestrzennego; wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach; zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi; planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, wpłynie na uporządkowany, harmonijny rozwój wsi i gminy.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Opracowanie przedmiotowego planu jest zgodne z uchwałą nr LXI(391)2024 Rady Gminy Dynów z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Dynów.
Uniwersalne projektowanie, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. 2240), obejmuje projektowanie uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym: wymagań w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej. W miejscowym planie wprowadzono obowiązek stosowania zasad uniwersalnego projektowania, w szczególności minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej. Wprowadzenie pozostałych rozwiązań z zakresu uniwersalnego projektowania będzie należało do wykonawcy na etapie projektowania i później realizacji danej inwestycji.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.