

**UCHWAŁA NR IV(18)2024  
RADY GMINY DYNÓW**

z dnia 26 czerwca 2024 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. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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), 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

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

2. Plan obejmuje obszar położony w Bachórz, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 3 do uchwały;
- 4) 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 4 do uchwały.

4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu 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. Oznaczeniami informacyjnymi na rysunku planu 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;

2) wszelkie pozostałe, dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu, w tym:

a) wymiarowanie (w metrach),

b) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia,

c) pas technologiczny.

**§ 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 na rysunku planu, 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 na rysunku planu, 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 na rysunku planu 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;

2) wysokość inwestycji celu publicznego – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązek stosowania zasad uniwersalnego projektowania, w szczególności minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej.

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

- 1) obowiązek zagospodarowania terenu z wykorzystaniem istniejącej rzeźby terenu i minimalnej ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) obowiązek zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnych roślinnością;
- 4) obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 430 Dolina Sanu, w związku z czym ustala się:
  - a) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
  - b) nakaz utwardzenia dróg i miejsc parkingowych w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 1KR, w celu ochrony przed przenikaniem substancji ropopochodnych do środowiska wodno-gruntowego;
- 5) obszar planu w całości znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Pogórza Przemyskiego – obowiązują przepisy odrębne związane z Parkiem Krajobrazowym Pogórza Przemyskiego;
- 6) obszar planu w całości znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 Pogórze Przemyskie PLB180001 – obowiązują przepisy odrębne związane z Obszarem Natura 2000 Pogórze Przemyskie PLB180001;
- 7) część obszaru, wskazana na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru o szczególnych warunkach użytkowania, w związku z położeniem zasięgu występowania terenów w odległości 100 m od brzegu rzeki San – obowiązują przepisy odrębne związane z Obszarem Natura 2000 Rzeka San PLH180007.

§ 5. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 9. 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) w granicach obszaru planu nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) w granicach obszaru planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) – wskazane na rysunku planu – obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego,
  - b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) – wskazane na rysunku planu – obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego;
- 3) ustala się następujące sposoby zagospodarowania terenów w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

- a) 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 – wskazany na rysunku planu,
- b) w przypadku lokalizowania nowych budynków w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości zalewu do 0,5 m, wyznaczonym na podstawie map zagrożenia powodziowego rzeki San – wskazanym na rysunku planu, należy:
  - poziom posadawiania parteru/posadzki wynieść o 0,3 m powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1% od rzeki San,
  - wykonywać budynki bez podpiwniczenia,
  - wykonywać hydroizolację przeciwwodną fundamentu budynku do 0,3 m powyżej rzędnej wody Q1% od rzeki San,
- c) dla realizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych na terenach oznaczonych symbolami US-ZP, UT, UT-ZP, US, ML w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości zalewu do 0,5 m, wyznaczonym na podstawie map zagrożenia powodziowego rzeki San – wskazanym na rysunku planu, należy wykonać te obiekty w technologii zapewniającej ich trwałość i stabilność w przypadku wystąpienia powodzi;
- 4) dotychczas nie przyjęto audytu krajobrazowego dla województwa podkarpackiego, w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego nie określono krajobrazów priorytetowych.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszczenie łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w przepisach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości wydzielenia mniejszej działki gruntu, w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) w granicach obszaru planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz pasem technologicznym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu w pasie technologicznym:
  - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz lokalizowania budowli z wyłączeniem sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zakaz lokalizowania miejsc postojowych,
  - d) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
  - e) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
  - f) zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej.

**§ 12.** 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) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1KDD i 1KR, a także między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym

przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wzdłuż granic działek lub ogrodzeń oraz w sposób umożliwiający realizację przyłączy dla nowych użytkowników w granicach działek;

- 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 wydzielienia 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,
  - 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,
  - 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;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych niskoemisyjnych;
- 11) zaopatrzenie w gaz: z urządzeń indywidualnych lub z sieci gazowej, po jej wybudowaniu;
- 12) obsługę telekomunikacyjną: z sieci telekomunikacyjnej;
- 13) gospodarowanie odpadami: zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Gminy Dynów.

**§ 13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania.

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

- a) 30% dla terenów oznaczonych symbolami ML, UT, US, UT-ZP, US-ZP i KR,
- b) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDD i ZN.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1ML** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy lotniskowej 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 obiektów budowlanych.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem ML dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni.

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) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 równoległe lub prostopadłe 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) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
  - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
  - c) miejsca parkingowe realizowane jako naziemne.

**§ 16. 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 węzłów sanitarnych;
- 2) obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem ML dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) obowiązek wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni.

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) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 połąci dachowych od 12 do 60, położenie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe 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) gabaryty małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji:
  - a) wysokość: maksymalnie 7,0 m,
  - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50,0 m<sup>2</sup>;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca parkingowe na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
  - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
  - c) miejsca parkingowe realizowane jako naziemne;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>.

§ 17. 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) węzłów sanitarnych;
- 4) hangarów dla sprzętu wodnego rekreacyjnego, sportowego oraz ratowniczo-gaśniczego;
- 5) obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem UT dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni.

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) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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) gabaryty małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji:
  - a) wysokość: maksymalnie 7,0 m,
  - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50,0 m<sup>2</sup>;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> obiektów usług turystyki,
  - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce,
  - c) miejsca parkingowe realizowane jako naziemne.

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

2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów dla obsługi turystyki kwalifikowanej;
- 2) obiektów tymczasowych, niezwiązanych trwale z gruntem, dla obsługi przystani, w tym wiat na kajaki;
- 3) obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji.

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

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem UT dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni.

5. 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, małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji:



- a) wysokość: maksymalnie 7,0 m,
  - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50,0 m<sup>2</sup>;
- 2) materiał wykonania obiektów tymczasowych z zakresu usług turystyki, małej architektury, 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%.

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

2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów zaplecza biurowo-administracyjnego;
- 2) węzłów sanitarnych oraz szatni;
- 3) obiektów małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się: obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni.

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) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 równoległe lub prostopadłe 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) gabaryty małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji:
  - a) wysokość: maksymalnie 7,0 m,
  - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50,0 m<sup>2</sup>;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> obiektów usług sportu i rekreacji,
  - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce,
  - c) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem IUT-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.

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

1) dla terenu oznaczonego symbolem UT-ZP dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

2) obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni.

5. 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, małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji:

a) wysokość: maksymalnie 7,0 m,

b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50,0 m<sup>2</sup>;

2) materiał wykonania obiektów tymczasowych, związanych z obsługą turystów, małej architektury, 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 parkingowe na każde 1000 m<sup>2</sup> pola namiotowego lub kempingowego,

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

c) miejsca parkingowe realizowane jako odkryte.

**§ 21. 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.

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

1) dla terenu oznaczonego symbolem US-ZP dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

2) obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni.

5. 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, małej architektury, urządzeń sportu i rekreacji:
  - a) wysokość: maksymalnie 7,0 m,
  - b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50,0 m<sup>2</sup>;
- 2) materiał wykonania obiektów tymczasowych, związanych z obsługą turystów, małej architektury, 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%.

§ 22. 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 rysunkiem planu;
- 2) szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 3) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych;
- 4) zagospodarowanie zielenią powierzchni pozostałych po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych.

§ 23. 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 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 3) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych;
- 4) zagospodarowanie zielenią powierzchni pozostałych po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych.

§ 24. 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**

§ 25. 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

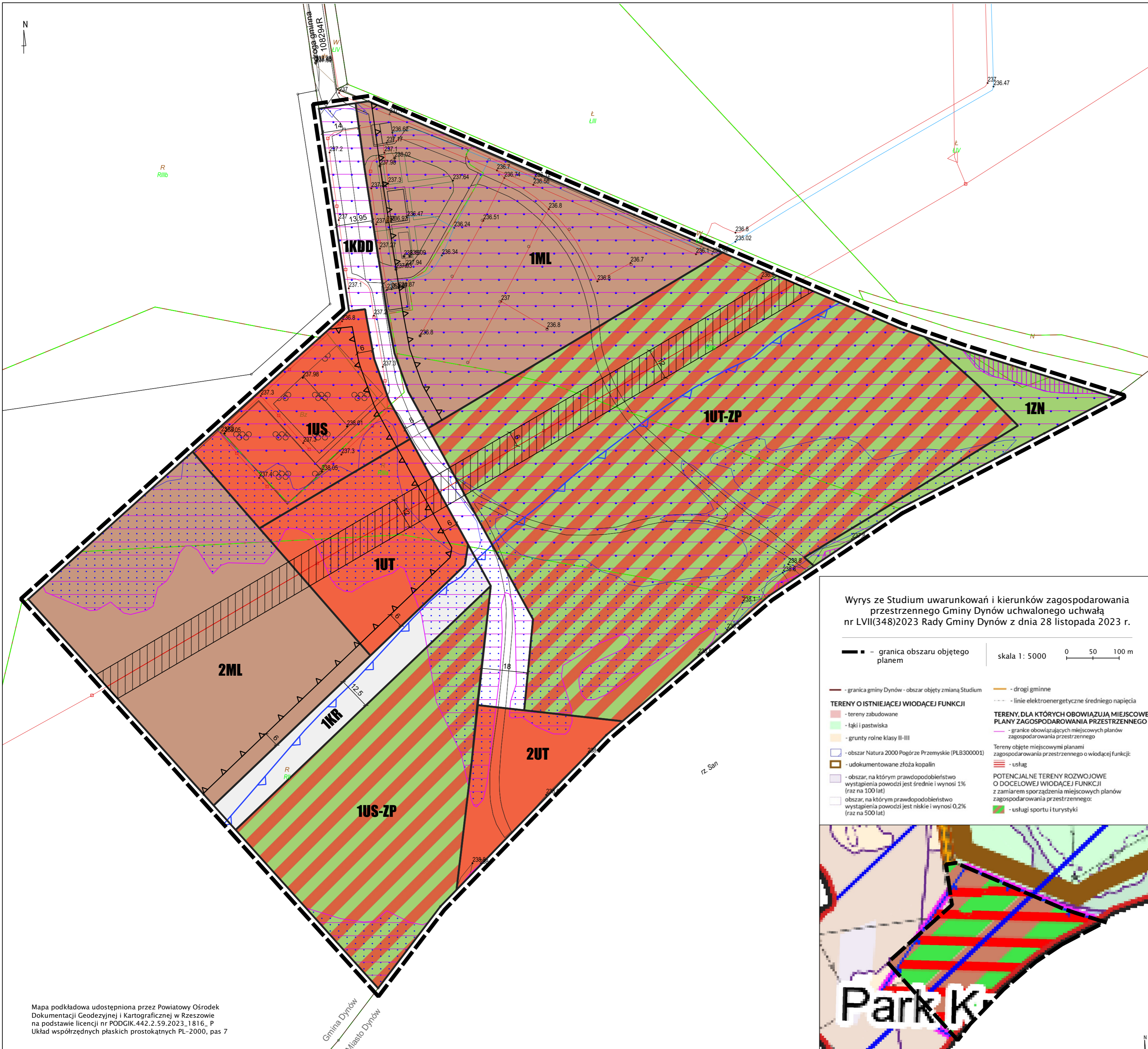
**Tadeusz Pudysz**

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:  
Wójt Gminy Dynów

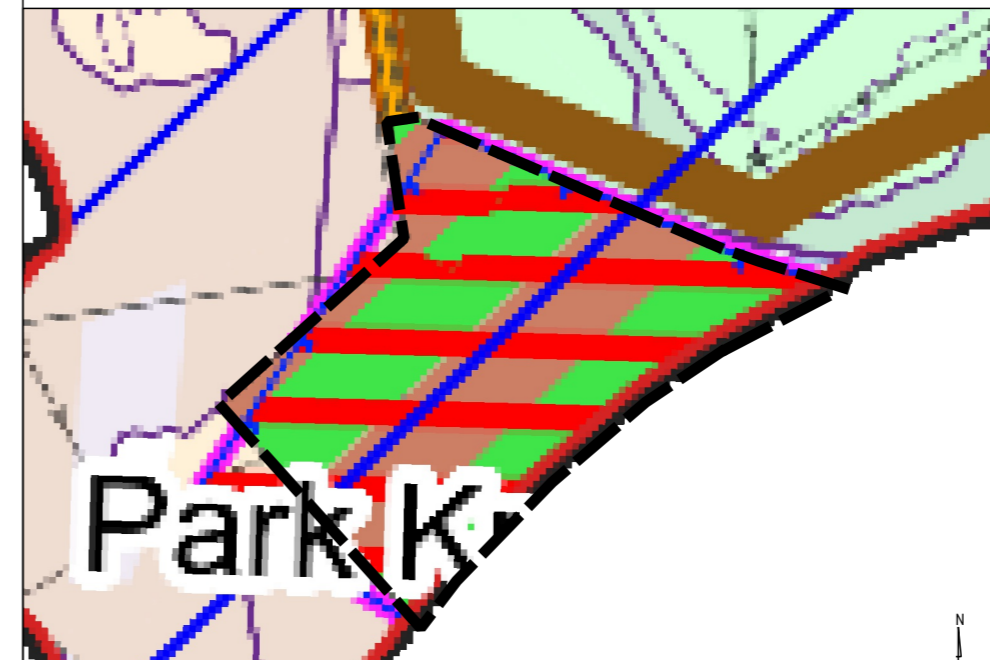
skala: 1:1000  
0 10 20 m



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

skala 1: 5000 0 50 100 m

- granica gminy Dynów - obszar objęty zmianą Studium
- 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:
  - usługi
  - usługi sportu i turystyki
- 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

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

#### OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- obszary, na których 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

#### POZOSTAŁE OZNACZENIA

- wymiarowanie (w metrach)
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- pas technologiczny

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV(18)2024  
Rady Gminy Dynów  
z dnia 26 czerwca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1704/3 w obrębie Bachórz, gmina Dynów planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 4 kwietnia 2024 r. do 26 kwietnia 2024 r. w Urzędzie Gminy Dynów.

W dniu 18 kwietnia 2024 r. w Sali narad Urzędu Gminy Dynów, pok. nr 9, ul. Ks. Józefa Ożoga 2, 36-065 Dynów o godzinie 11:00 odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie mpzp rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół.

Dnia 13 maja 2024 r. minął termin składania uwag do ww. projektu.

**Nie złożono uwag do projektu przedmiotowego planu,**

[które mogły by być podstawą do rozstrzygnięcia i ewentualnego dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17, na podstawie art. 17 pkt 13 i art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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)].

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV(18)2024  
Rady Gminy Dynów  
z dnia 26 czerwca 2024 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

#### **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 2023 r. poz. 977 ze zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 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. 609 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 2024 r. poz. 725), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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 2024 r. poz. 54);
- 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 2023 r. poz. 1270 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV(18)2024

Rady Gminy Dynów

z dnia 26 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.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 2023 r. poz. 977 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).

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

<b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>		<b>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b>
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.
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.
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 kształtowania krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.  Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) 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 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.
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 terenów górniczych, 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

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
	<p>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.</p> <p>Dla projektu planu sporządzono Prognozę skutków finansowych, gdzie opisano poszczególne wydatki i dochody gminy.</p>
art. 1 ust. 2 pkt 7      Prawo własności	<p>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. 2023 r. poz. 977 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. 2023 r. poz. 977 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.</p>
art. 1 ust. 2 pkt 8      Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	<p>Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.</p>
art. 1 ust. 2 pkt 9      Potrzeby interesu publicznego	<p>Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz analizę potrzeb</p>

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
		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 komunikacji elektronicznej	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, 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 projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie ukazało się na BIP Gminy Dynów, tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Dynów i sołectwa Bachórz oraz w prasie.  W obwieszczeniu 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. 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. w Sali narad Urzędu Gminy Dynów, pok. nr 9, ul. Ks. Józefa Ożoga 2, 36-065 Dynów o godzinie 11:00 odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół. Dyskusja przeprowadzona została w formie hybrydowej – równocześnie transmitowana była w sieci Internet,

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
	za pośrednictwem platformy voxly.pl.  Dnia 13 maja 2024 r. minął termin składania uwag do ww. projektu. Nie wpłynęła żadna uwaga.
art. 1 ust. 2 pkt 13	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności  Uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej; nakazano 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 Bachórze. 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

<p><b>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b></p>	<p><b>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</b></p>
	<p>miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”.</p>
<p>art. 1 ust. 4 Wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy</p>	<p>Plan ustala następujące przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,</li> <li>▪ UT – teren usług turystyki,</li> <li>▪ US – teren usług sportu i rekreacji,</li> <li>▪ UT-ZP – teren usług turystyki lub zieleni urządzonej,</li> <li>▪ US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,</li> <li>▪ KDD – teren drogi dojazdowej,</li> <li>▪ KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,</li> <li>▪ ZN – teren zieleni naturalnej.</li> </ul> <p>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.</p>

#### **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 2023 r. poz. 977 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.