

Uchwała Nr/...../24

Rady Gminy Będzino

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Dobiesławiec

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Gminy Będzino uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LXXX/448/23 Rady Gminy Będzino z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Dobiesławiec, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały, stwierdzając, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino, przyjętego Nr XXIII/155/2000 Rady Gminy w Będzinie z dnia 17 lipca 2000 r., następnie zmienionego uchwałami: Nr VIII/54/2003 Rady Gminy Będzino z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XIX/244/2005 Rady Gminy w Będzinie z dnia 29 listopada 2005 r., Nr III/16/2006 Rady Gminy w Będzinie z dnia 28 grudnia 2006 r., Nr XVII/144/2008 Rady Gminy w Będzinie z dnia 18 kwietnia 2008 r., Nr XXXIV/295/09 Rady Gminy w Będzinie z dnia 30 listopada 2009 r., Nr XV/112/12 Rady Gminy w Będzinie z dnia 03 lutego 2012 r., Nr XI/75/15 Rady Gminy w Będzinie z dnia 29 września 2015 r., Nr XV/121/16 Rady Gminy w Będzinie z dnia 23 lutego 2016 r., Nr XLIV/271/21 Rady Gminy w Będzinie z dnia 28 października 2021 r. i Nr LXXXIX/507/24 Rady Gminy Będzino z dnia 1 lutego 2024 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Dobiesławiec, o łącznej powierzchni ok. 27,5 ha, w części określonej granicami oznaczonymi na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne planu.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice pasa terenu położonego w odległości 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 5) oznaczenia alfanumeryczne wyróżniające poszczególne tereny.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu niebędące jego ustaleniami:

- 1) orientacyjny przebieg tras pieszo-rowerowych;
- 2) granica obszaru Natura 2000;

- 3) planowana kablowa sieć elektroenergetyczna WN 110 kV;
- 4) napowietrzne sieci elektroenergetyczne SN;
- 5) pasy ochronne linii elektroenergetycznych;
- 6) stanowiska lęgowe awifauny.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana zewnętrzna projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, przy czym linia ta nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, części podziemnych budynków a także takich elementów architektonicznych budynku jak: ganki wejściowe, werandy, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, okapy dachów, rury spustowe, tarasy na gruncie lub kondygnacjach podziemnych, wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy architektoniczne budynku wysunięte na odległość nie większą niż 1,80 m;
- 3) **nowo wydzielona działka** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną powstałą w wyniku podziału, scalenia albo scalenia i podziału istniejącej lub istniejących nieruchomości gruntowych lub działek gruntu;
- 4) **obiekty rekreacyjne** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia, stałe i tymczasowe, służące sportowi i rekreacji czynnej, takie jak: siłownia, plac zabaw, boisko, kort tenisowy, strzelnica, skatepark, tor jazdy, park linowy, pole golfowe, driving range, minigolf;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obszar oznaczony symbolem alfanumerycznym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;
- 6) **usługi sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w dziedzinie sportu i rekreacji, w szczególności poprzez realizację na ich terenie obiektów sportowych i rekreacyjnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług turystycznych, usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia **UT-US-ZN**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia **US-ZN**;
- 3) tereny lasów – oznaczony symbolem przeznaczenia **L**;
- 4) teren zieleni naturalnej – oznaczony symbolem przeznaczenia **ZN**;
- 5) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem przeznaczenia **KDD**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabrania się wznoszenia nowych obiektów budowlanych o wysokości powyżej 35,0 m nad poziomem terenu;
- 2) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zbiorniki retencyjne, instalacje wodne nawadniania zieleni, zieleń urządzoną, dojścia i dojazdy, można realizować na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: robinii akacjowej, klonu jesionolistnego, czeremchy amerykańskiej, róży pomarszczonej, wierzby kaspiskiej, topoli euroamerykańskiej, dębu czerwonego oraz żywotników z preferencją nasadzeń gatunków drzewiastych rodzimych oraz krzewów jako zieleni uzupełniającej;
- 2) na terenie **2US-ZN** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) ochronę istniejących wartości i powiązań przyrodniczych,
 - b) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska,

- c) zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego,
 - d) zakazuje się grodzienia terenu;
- 3) przypisanie terenów do terenów chronionych akustycznie, o których mowa w przepisach odrębnych następuje w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze planu do obszarów przestrzeni publicznych zalicza się: drogę publiczną oznaczoną symbolami: **1KDD**;
- 2) na obszarze przestrzeni publicznej wymienionej w pkt 1, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) dopuszcza się obiekty małej architektury,
 - b) dopuszcza się urządzenia techniczne i obiekty infrastruktury technicznej,
- 3) na obszarze planu nakazuje się realizację zagospodarowania terenu, w tym niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, a w szczególności: komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień przede wszystkim dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą również tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) w sąsiedztwie planu, poza obszarem planu, wzdłuż rzeki Dzierżęcinki, znajdują się wały przeciwpowodziowe: niewielki fragment terenu oznaczonego jako: **1US-ZN**, zlokalizowany jest w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych, dla których wyznaczono na rysunku planu granice pasa terenu położonego w odległości do 50,0 m od stopy wałów przeciwpowodziowych przebiegających wzdłuż rzeki Dzierżęcinki, w którym obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 4) występujące na obszarze planu rowy melioracyjne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalności przepływu wód.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) określa się minimalną szerokość frontów nowo wydzielonych działek: 20 m;
- 2) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek:
 - a) dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określono minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) dla pozostałych terenów: 3000 m²;
- 3) kąty położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego muszą mieścić się w przedziale od 70° do 110°;
- 4) ograniczenia określone w pkt 1-3 dla nowo wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia infrastruktury sportowej, drogi, dojazdu oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

w pasach ochronnych, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyznaczonych dla linii elektroenergetycznych, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na zasadach określonych w normach i przepisach branżowych.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów:

- 1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym użytkowaniem, z zastrzeżeniem pkt 2 i 4 poniżej;
- 2) na terenach, na których występuje oznaczenie symbolami przeznaczenia: **US** i **UT**, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się tymczasowe objekty sanitarne, rekreacyjne i gastronomiczne, lokalizowane w związku z krótkotrwałymi imprezami;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów, o których mowa w pkt 2 w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu rzeki Dzierżęcinki;
- 4) dopuszcza się tymczasowe utwardzenie drogi wyznaczonej w planie do czasu jej realizacji.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem przewiduje się modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

2. W zakresie systemu komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez układ komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa **KDD**, połączone ze znajdującymi się poza granicami planu terenami komunikacji drogowej publicznej;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont drogi dojazdowej wyznaczonej na rysunku planu jako teren **KDD**;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych na wszystkich terenach, w tym również nie będących drogami;
- 4) w liniach rozgraniczających terenu komunikacji drogowej publicznej dopuszcza się:
 - a) objekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami;
- 5) dla komunikacji rowerowej ustala się:
 - a) układ turystycznych tras rowerowych o znaczeniu lokalnym tworzą trasy pieszo-rowerowe o oznaczonym na rysunku planu orientacyjnym przebiegu w liniach rozgraniczających drogi **1KDD**, oraz w terenach **1US-ZN** i **2US-ZN**,
 - b) należy wyposażyć w drogi rowerowe: drogę dojazdową **1KDD**,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie, w tym również w liniach rozgraniczających dróg, dróg rowerowych jako samodzielnych, jako ciągów pieszo-rowerowych lub jako wydzielonych części jezdni;
- 6) wymaganą liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w ustaleniach szczegółowych, przy czym obsługa parkingowa terenów **1US-ZN** i **2US-ZN** realizowana będzie w ramach obsługi terenu **1UT-US-ZN**;
- 7) w zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania ustala się:
 - a) nakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach naziemnych lub nadziemnych.

3. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się:
 - a) zaopatrzenie w wodę:

- na cele socjalno-bytowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia grupowego Mścice, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100,
 - na cele przeciwpożarowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi,
- b) sieci wodociągowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.
4. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków:
- 1) nakazuje się:
- a) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez istniejący na obszarze planu i poza jego obszarem, system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków Jamno, poprzez jego budowę, przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż:
 - DN 200 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej,
 - DN 63 dla rurociągów tłocznych,
 - b) prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej i technologicznej w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do przepompowni ścieków;
- 2) dopuszcza się:
- a) prowadzenie sieci kanalizacyjnych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
 - b) lokalizację przepompowni ścieków na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
5. W zakresie systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych będzie rzeka Dzierżęcinka położona poza granicami planu;
- 2) nakazuje się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do planowanego na obszarze planu i poza jego obszarem systemu retencionowania wód (urządzenia wodne w postaci: rowów, kanałów i zbiorników retencyjnych, służące racjonalnej gospodarce wodnej bilansującej obszarowo zasoby retencyjne w zlewni) i planowanej kanalizacji deszczowej otwartej i zamkniętej, poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę; o średnicach dla kanalizacji deszczowej zamkniętej nie mniejszych niż DN 300,
 - b) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,
 - c) w przypadku określonym w lit. b powyżej, lokalizowanie urządzeń do oczyszczania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki,
 - d) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg,
 - e) w przypadku kolizji realizowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych, w szczególności siecią drenarską, przebudowę urządzeń wodnych w tym przełożenie sieci z zachowaniem jej ciągłości, umożliwiające odpływ wód gruntowych z obszaru obsługiwanego przez tę sieć,
 - f) zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do urządzeń wodnych;
- 3) dopuszcza się:
- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w szczególności gromadzenie i użycie do nawadniania zieleni,
 - b) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi dróg,
 - c) spływ powierzchniowy z dróg do istniejących i projektowanych rowów,
 - d) przebudowę i rozbudowę urządzeń wodnych i melioracji wodnych, w tym na potrzeby kanalizacji deszczowej.
6. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) nakazuje się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci elektroenergetycznej, poprzez jej budowę, przebudowę i rozbudowę, prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć wyłącznie w postaci podziemnych

- sieci kablowych lub z lokalnych źródeł, w tym wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
- b) prowadzenie sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do stacji transformatorowych;
- 2) zabrania się: lokalizowania elektrowni wiatrowych;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie wysokich napięć w postaci linii kablowych WN 110 kV,
 - b) prowadzenie sieci elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
 - c) lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - d) likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz słupowych stacji transformatorowych i zastąpienie ich podziemnymi sieciami kablowymi z małogabarytowymi kontenerowymi stacjami elektroenergetycznymi;
 - 4) dla istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych obowiązują pasy ochronne o szerokości:
 - a) 10 m dla linii kablowych WN 110 kV – po 5,0 m od osi kabla,
 - b) 3,0 m dla linii kablowych SN – po 1,5 m od osi kabla,
 - c) 2,0 m dla linii kablowych nn – po 1,0 m od osi kabla,
 - d) 15,0 m dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
 - 5) w pasach ochronnych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej poza obszarem planu sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, poprzez jej budowę, przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63;
 - 2) nakazuje się:
 - a) zachowanie stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami;
 - 3) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi dróg;
 - 4) w strefach kontrolowanych:
 - a) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w szczególności zakazane jest wznoszenie budynków, urządzenie stałych składów i magazynów,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się wszystkie rodzaje systemów grzewczych, w tym systemy grzewcze wykorzystujące źródła odnawialne, z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.
9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) nakazuje się:
 - a) przyłączenie do istniejących i projektowanych na obszarze planu i poza jego obszarem sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych,
 - b) sieci kablowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci kablowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 15. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych, parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszaru planu zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

- § 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UT-US- ZN** o powierzchni ok. 6,716 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług turystycznych, usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy przy granicy działek budowlanych,
 - d) wysokość zabudowy: nie większa niż 10,5 m,
 - e) dachy strome, symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°, dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,20,
 - g) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,20 i nie więcej niż 0,60,
 - h) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,60;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) przy utwardzeniu terenu należy stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren został zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do terenu **1UT-US- ZN** z przyległej drogi publicznej **1KDD**,
 - b) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy usług turystycznych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 jednostkę mieszkaniową,
 - dla usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy „dołek” pola golfowego zlokalizowany na terenach **1US-ZN**, **2US-ZN** i **1UT-US-ZN**,
 - dodatkowo miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania w zespole wynosi od 6 do 50,
 - 2 miejsca do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania w zespole wynosi od 51 do 100,
 - 3% ogólnej liczby miejsc do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania w zespole wynosi więcej niż 100,lecz w sumie nie mniej niż 3 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na całym terenie **1UT-US-ZN**;
 - 5) pozostałe ustalenia: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².
- § 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1US-ZN** o powierzchni ok. 14,929 ha, **2US-ZN** o powierzchni ok. 3,517 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej: pole golfowe w zieleni naturalnej łąkowej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zakaz zabudowy,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,85,
 - c) na terenie **2US-ZN** nie ma zastosowania przepis § 13 pkt 2;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) zakazuje się likwidacji zakrzewień i pasów szuwarów wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zostały zaliczone do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 4) obsługa komunikacyjna:

- a) dojazd do terenu **1US-ZN** z przyległej drogi dojazdowej **1KDD**, dojazd do terenu **2US-ZN** z przyległej drogi dojazdowej **1KDD**,
 - b) na terenach **1US-ZN** i **2US-ZN** zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych;
- 5) pozostałe ustalenia:
- a) fragment terenu **1US-ZN** położony jest w odległości do 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego – odnoszą się do niego ustalenia zawarte w § 10 pkt 2,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L** o powierzchni ok. 0,124 ha, **2L** o powierzchni ok. 0,025 ha, **3L** o powierzchni ok. 0,564 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj zabudowy: zakaz zabudowy,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,85;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren **3L** stanowi element 20 metrowego pasa buforowego pomiędzy granicą obszaru Natura 2000 Bukowy Las Górki PLH320062 (pokrywającą się z granicą obszaru planu) a terenem **1UT-US-ZN**, w którym należy zastosować właściwe siedliskowo i geograficznie nasadzenia,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu **1L** z drogi dojazdowej **1KDD** poprzez przyległy teren **1US-ZN**, dojazd do terenu **2L** z drogi dojazdowej **1KDD** poprzez przyległe tereny **1UT-US-ZN** i **1ZN**, dojazd do terenu **3L** z przyległej drogi dojazdowej **1KDD**.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZN** o powierzchni ok. 0,749 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren **1ZN** stanowi element 20 metrowego pasa buforowego pomiędzy granicą obszaru Natura 2000 Bukowy Las Górki PLH320062 (pokrywającą się z granicą obszaru planu) a terenem **1UT-US-ZN**, w którym należy zastosować właściwe siedliskowo i geograficznie nasadzenia z uwzględnieniem § 6 pkt 1,
 - b) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem teren został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) obsługa komunikacyjna: dojazd do terenu **1ZN** z drogi dojazdowej **1KDD** poprzez przyległy teren **1UT-US-ZN**.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** o powierzchni ok. 1,045 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: zmienna zgodna z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie ochrony przed hałasem tereny zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej, dla którego zastosowanie mają ustalenia zawarte w § 8.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

§ 21. Dla całego obszaru planu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Będzino.

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

Uzasadnienie

Przedmiotem niniejszej uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Dobiesławiec. Celem obowiązującego planu na obszarze ok. 27,5 ha jest umożliwienie właścicielom nieruchomości realizacji inwestycji przede wszystkim usług sportowych z uzupełnieniem o zabudowę usług turystycznych, umożliwienia realizacji na terenach pól uprawnych i naturalnej zieleni łąkowej terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej w postaci pola golfowego. Projektowane w obszarze planu pole golfowe jest tylko fragmentem (ok. 25%) pola golfowego, które w większości (75%) położone jest w granicach Miasta Koszalin. Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Będzino objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w zmienionym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

- a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: wprowadzenie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połączy dachowej budynków, wskaźników intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
- b) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dokument obejmuje tereny, które nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem w granicach obszaru objętego planem niewielkie obszary gruntów leśnych pozostały jako lasy. Jednocześnie dopuszcza się tymczasowe obiekty sanitarne, rekreacyjne i gastronomiczne, lokalizowane w związku z krótkotrwałymi imprezami na terenach, na których występuje oznaczenie symbolami przeznaczenia: US i UT wprowadzając jednocześnie szereg zastrzeżeń. Nakazuje zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia grupowego Mścice, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, a na cele przeciwpożarowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne; odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez istniejącą na obszarze planu i poza jego obszarem, system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków Jamno, poprzez jego przebudowę i rozbudowę; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do planowanego na obszarze planu i poza jego obszarem systemu retencjonowania wód (urządzenia wodne w postaci: rowów, kanałów i zbiorników retencyjnych, służące racjonalnej gospodarce wodnej bilansującej obszarowo zasoby retencyjne w zlewni) i planowanej kanalizacji deszczowej otwartej i zamkniętej, poprzez budowę, przebudowę i rozbudowę; o średnicach dla kanalizacji deszczowej zamkniętej nie mniejszych niż DN 300; zaopatrzenie w ciepło poprzez wszystkie rodzaje systemów grzewczych, w tym systemy grzewcze wykorzystujące źródła odnawialne, z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza. Dokument poprzez szczegółowe zapisy dotyczące terenów uwzględnia nakazy i zakazy związane z ochroną przyrody, w szczególności ochroną Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
- c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują na obszarze planu,
- d) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dokument np. zapewnia zlokalizowanie na obszarze planu miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jak również nakazuje zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający dostępność osób ze szczególnymi potrzebami; a także:
 - a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. poprzez zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych o wysokości powyżej 35,0 m nad poziomem terenu, nakazując zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci elektroenergetycznej, poprzez jej budowę, przebudowę i rozbudowę, prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych lub z lokalnych źródeł, lub stanowiących mikroinstalacje; a także określenie wskaźników intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy,

- b) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia tych terenów, wskaźników intensywności, powierzchni, wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych, a także umożliwienie realizacji usług sportu i rekreacji w postaci pola golfowego na terenach zieleni naturalnej łąkowej,
- c) prawo własności poprzez uwzględnienie wniosków właścicieli terenów co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,
- d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz
- e) potrzeby interesu publicznego, choćby poprzez dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru planu obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną, dojazdy, do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnym,
- f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Dokument umożliwił realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in.: sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji oraz dojazdów, na obszarze całego planu,
- g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono społeczeństwu udział w pracach nad nim, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokument został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 15.03.-4.04.2024 r. i przeprowadzono w dniu 19.03.2024 r. debatę publiczną nad jego ustaleniami. O przystąpieniu do opracowywania projektu planu, możliwości składania do niego wniosków, a następnie o wyłożeniu go do publicznego wglądu i przeprowadzeniu debaty nad jego ustaleniami, a także o możliwości składania uwag informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenia w prasie lokalnej, poprzez obwieszczenia na tablicach informacyjnych Urzędu Gminy Będzino, tablicy informacyjnej sołectwa Dobiesławiec, a także w BIP. *Dokumenty w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, podobnie jak przed i po nim, znajdowały się w siedzibie Urzędu Gminy Będzino dostępne w godzinach pracy urzędu.*

W Gminie Będzino ocena aktualności studium i planów miejscowych dokonywana jest na bieżąco w odniesieniu do ogłaszanych zmian przepisów prawa oraz składanych wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planów miejscowych lub studium. Również na bieżąco śledzi się i analizuje zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikające z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a w konsekwencji decyzji pozwoleń na budowę. Gmina Będzino posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino, przyjęte Uchwałą Nr XXIII/155/2000 Rady Gminy w Będzinie z dnia 17 lipca 2000 r. i zmienione Uchwałami: Nr VIII/54/2003 Rady Gminy Będzino z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XIX/244/2005 Rady Gminy w Będzinie z dnia 29 listopada 2005 r., Nr III/16/2006 Rady Gminy w Będzinie z dnia 28 grudnia 2006 r., Nr XVII/144/2008 Rady Gminy w Będzinie z dnia 18 kwietnia 2008 r., Nr XXXIV/295/09 Rady Gminy w Będzinie z dnia 30 listopada 2009 r., Nr XV/112/12 Rady Gminy w Będzinie z dnia 03 lutego 2012 r., Nr XI/75/15 Rady Gminy w Będzinie z dnia 29 września 2015 r., Nr XV/121/16 Rady Gminy w Będzinie z dnia 23 lutego 2016 r., Nr XLIV/271/21 Rady Gminy w Będzinie z dnia 28 października 2021 r. i Nr LXXXIX/507/24 Rady Gminy Będzino z dnia 1 lutego 2024 r.

W trakcie procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym do obszarów przestrzeni publicznej czy obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie, cechy funkcjonalno-przestrzenne i przede wszystkim przeznaczenie można zaliczyć tereny oznaczone symbolami: KDD oraz US-ZN. Plan nakazuje realizację zagospodarowania terenu, w tym niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, a w szczególności: komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień przede wszystkim dla osób ze szczególnymi potrzebami. Uniwersalne projektowanie stanowić będzie narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych. Również sam dokument planu miejscowego tworzony był i po uchwaleniu dostępny będzie w siedzibie oraz na stronie BIP Urzędu Gminy Będzino w sposób spełniający minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino. Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Dobiesławiec na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Będzino został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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).

Przyjęcie ustaleń planu miejscowego jest korzystne dla budżetu Gminy Będzino.