

**Uchwała Nr/...../26
Rady Gminy Będzino
z dnia**

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego
"Osiedle domów jednorodzinnych – Dobiesławiec"**

Na podstawie art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.¹) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/205/25 Rady Gminy Będzino z dnia 12 grudnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego "Osiedle domów jednorodzinnych – Dobiesławiec", którego granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino, przyjętego uchwałą 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 3 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., uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny **"Osiedle domów jednorodzinnych – Dobiesławiec"**, o łącznej powierzchni ok. 5,287 ha, w części określonej granicami oznaczonymi na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „ZPI”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek ZPI opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668.

4) załącznik Nr 4 - dane przestrzenne ZPI.

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

- 1) granice obszaru objętego ZPI;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia alfanumeryczne wyróżniające poszczególne tereny.

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

- 1) pasy ochronne linii elektroenergetycznych;
- 2) granice strefy VIII ochrony archeologicznej.

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

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowej/(-ych) nie większym niż 12°;
- 2) dach stromy – należy przez to rozumieć różną formę dachu o połąciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°; za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy oraz kopułowy lub kolebkowy, w których cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 3) 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, wiatrołapy, 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;
- 4) nowo wydzielona działka – należy przez to rozumieć działkę budowlaną powstałą w wyniku podziału, scalenia (połączenia) albo scalenia i podziału istniejącej lub istniejących nieruchomości gruntowych lub działek gruntu;
- 5) obiekty sportowo-rekreacyjne – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia, stałe i tymczasowe, służące sportowi i rekreacji czynnej, takie jak: siłownia, plac zabaw, boisko, kort tenisowy, skatepark, minigolf;
- 6) teren – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obszar oznaczony symbolem alfanumerycznym, dla którego ustalono przeznaczenie i określono zasady jego zagospodarowania;
- 7) usługi – należy przez to rozumieć działalność nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi we właściwych przepisach prawa.

§ 4. Na obszarze objętym ZPI:

1) nakazuje się:

- a) uwzględnienie w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów wymagań i ograniczeń wynikających z jego położenia w granicach obszaru chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski,
- b) zachowanie istniejących otwartych rowów melioracyjnych, które podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalności przepływu wód,
- c) w granicach działki budowlanej zapewnienie retencji wód opadowych i roztopowych, w szczególności poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych, urządzeń retencyjnych lub systemów infiltracyjnych,
- d) lokalizację budynków w nieprzekraczalnych liniach zabudowy wyznaczonych na rysunku ZPI,
- e) realizację zagospodarowania terenu, w tym niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miejscowości 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;

2) zakazuje się:

- a) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. f, a także jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej,
- b) stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: robinii akacjowej, klonu jesionolistnego, czeremchy amerykańskiej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, topoli euroamerykańskiej, dębu czerwonego oraz żywotników, z preferencją nasadzeń gatunków drzewiastych rodzimych oraz krzewów jako zieleni uzupełniającej,
- c) lokalizowania:
 - napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć dopuszczonych ZPI,
 - działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby,

- elektrowni wiatrowych niebędących mikroinstalacjami oraz elektrowni biogazowych,
 - barier uniemożliwiających migrację drobnej zwierzyny,
 - barakowozów, obiektów kontenerowych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną, blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
 - obiektów budowlanych o wysokości większej niż 15,0 m,
- d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej,
- e) realizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób powodujący zwiększenie odpływu wód opadowych lub roztopowych poza granice działki budowlanej w stosunku do stanu istniejącego przed zmianą zagospodarowania;
- 3) dopuszcza się:
- a) przykrycie występujących na obszarze ZPI rowów melioracyjnych w całości lub w części,
- b) lokalizację zabudowy wyłącznie w przypadku zastosowania rozwiązań technicznych, które zapewniają brak zmiany ilości odpływającej wody w stosunku do stanu istniejącego, z uwzględnieniem zmiany chłonności podłoża,
- c) realizację przedsięwzięć, niebędących inwestycjami celu publicznego, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody,
- d) na otwartych rowach melioracyjnych budowę: urządzeń i instalacji hydrotechnicznych, kładek, przejść pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych,
- e) lokalizację:
- ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz dojazdów i dojazdów,
 - sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - w terenach dróg: obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, stanowisk postojowych, urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- f) tymczasowe utwardzenie dróg wyznaczonych w ZPI do czasu ich realizacji.

§ 5. 1. Dla znajdującego się w granicach ZPI stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wyznaczono strefę **WIII** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, polegającą na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych.

2. w strefie **WIII** obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem ds. ochrony zabytków;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków

§ 6. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości a także wydzielania nowych działek budowlanych:

- 1) minimalna szerokość frontów nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 20,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 m²;
- 3) kąty położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego muszą mieścić się w przedziale od 60° do 120°;

2. Ograniczenia określone w ust. 1 dla nowo wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod obiekty i/lub urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, drogi, dojazdy, w celach regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

§ 7. 1. Na obszarze ZPI:

1) przewiduje się modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

2) dopuszcza się:

a) realizowanie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym inwestycji celu publicznego, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji elektroenergetycznych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji, zbiorników retencyjnych, instalacji wodnych nawadniania zieleni, zieleni urządzonej, komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami ZPI,

b) budowę nowych oraz likwidację, utrzymanie, remont, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w ust. 3-8 parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszaru ZPI zgodnie z pozostałymi ustaleniami ZPI, w szczególności przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów.

2. W zakresie systemu komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru ZPI poprzez układ komunikacji drogowej wewnętrznej, połączony ze znajdującymi się poza granicami ZPI terenami komunikacji drogowej publicznej;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych na wszystkich terenach, w tym również nie będących drogami,
 - b) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami,
 - dla komunikacji rowerowej lokalizowanie, w tym również w liniach rozgraniczających dróg, dróg rowerowych jako samodzielnych, jako ciągów pieszo-rowerowych lub jako wydzielonych części jezdni;
 - 3) w zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania nakazuje się ich realizację:
 - a) w granicach działki budowlanej, chyba, że ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej,
 - b) na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu.
3. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:
- 1) nakazuje się:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele:
 - socjalno-bytowe z sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia grupowego Mścice, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100,
 - przeciwpożarowe z sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydajność i ciśnienie wody przewidziane przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej,
 - 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 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 w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami,
- 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 ZPI i zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

5. W zakresie systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do planowanego na obszarze ZPI 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,
- b) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
- c) w przypadku określonym w lit. b, 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;

2) dopuszcza się:

- a) zagospodarowanie wód opadowych niewymagających oczyszczania w granicach własnej działki, w szczególności gromadzenie i użycie do nawadniania zieleni oraz do innych potrzeb gospodarczych,
- 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 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, stanowiących mikroinstalacje,
 - b) prowadzenie sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) zapewnienie dostępu eksploatacyjnego do stacji elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się:
- a) prowadzenie sieci elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
 - b) lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami ZPI i zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - c) likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i zastąpienie ich podziemnymi sieciami kablowymi;
- 3) dla projektowanych sieci elektroenergetycznych obowiązują pasy ochronne o szerokości:
- a) 3,0 m dla linii kablowych SN – po 1,5 m od osi kabla,
 - b) 2,0 m dla linii kablowych nn – po 1,0 m od osi kabla,
 - c) 15,0 m dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
- 4) w pasach ochronnych, o których mowa w pkt 3, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, poprzez jej budowę, przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63;
- 2) nakazuje się:
 - a) wyznaczenie stref kontrolowanych wzdłuż projektowanych i przebudowywanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 4) w strefach kontrolowanych, o których mowa w pkt 2 lit. a:
 - a) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, określone przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, 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 niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) nakazuje się;

- a) przyłączenie do sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych,
- b) sieci kablowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami wyłącznie w kanałach technologicznych;

2) dopuszcza się prowadzenie:

- a) w liniach rozgraniczających dróg poza kanałami technologicznymi wyłącznie sieci kablowe abonenckie,
- b) sieci kablowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

10. W zakresie gospodarki odpadami:

1) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;

2) nakazuje się:

- a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,
- b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
- c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania,
- d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku ZPI symbolami: **1MN** o powierzchni ok. 0,407 ha, **2MN** o powierzchni ok. 3,323 ha, **3MN** o powierzchni ok. 0,413 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

b) dopuszcza się:

- na jednej działce budowlanej budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- wolno stojące lub dobudowane budynki garażowe i gospodarcze,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem ZPI,

i) wysokość zabudowy dla budynków:

- mieszkalnych: nie większa niż 10,0 m,
- gospodarczych i garażowych: nie większa niż 5,0 m,

j) dachy strome, symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie, w tym w postaci tarasów i/lub dachów zielonych,

k) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,30,

l) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,10 i nie większy niż 0,75,

m) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 0,50;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ograniczenia wynikające z obecności na terenach **1MN** i **2MN** strefy **WIII** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami § 5;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) zakazuje się likwidacji znajdującego się na terenie 2MN podmokłego nieużytku z szuwarem, który podlega ochronie w ramach powierzchni biologicznie czynnej,

b) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,

c) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zostały zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) obsługa komunikacyjna:

a) dojazd do terenów z przyległych terenów komunikacji drogowej: publicznej – położonej poza obszarem ZPI drogi lokalnej lub wewnętrznej KR,

b) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc do parkowania:

- 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
- miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie ustala się;

6) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 3-10;

7) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku ZPI symbolem **US-UK** o powierzchni ok. 0,490 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obiekty sportowo-rekreacyjne,

b) wolnostojące budynki usług kultury i rozrywki takie jak świetlica wiejska,

- c) tymczasowe obiekty budowlane typu wiata, altana,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem ZPI,

i) wysokość zabudowy:

- dla budynków: nie większa niż 10,0 m,
- dla budowli: nie większa niż 15,0 m,

j) dachy strome, symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie, w tym w postaci tarasów i/lub dachów zielonych,

k) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,10,

l) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,10,

m) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 0,50;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
- b) w zakresie ochrony przed hałasem teren został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

4) obsługa komunikacyjna:

- a) dojazd do terenu z przyległych terenów komunikacji drogowej: publicznej – położonej poza obszarem ZPI drogi lokalnej lub wewnętrznej KR,
- b) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc do parkowania:
 - nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - dodatkowo 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 3-10;

6) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 0,1%.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku ZPI symbolem **KR** o powierzchni ok. 0,595 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się:

- obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,

- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
- c) szerokości w liniach rozgraniczających dróg: zmienne, zgodne z rysunkiem ZPI nie mniejsze niż 10,0 m;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ograniczenia wynikające z obecności na terenie strefy **WIII** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami § 5;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) w pasie drogowym nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku ZPI symbolem **ZN** o powierzchni ok. 0,056 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania: zakaz zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Będzino.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Będzino
z dnia 2026 r.
Zalacznik-nr-1.pdf

Rysunek ZPI opracowany w skali 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Będzino
z dnia 2026 r.
Zalacznik-nr-2.pdf

**Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Będzino**

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), rozstrzyga się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

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

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym zintegrowanym planie inwestycyjnym obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie przez gminę;
- 2) inwestycje realizowane wspólnie przez gminę i inne podmioty.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zapisane w niniejszym zintegrowanym planie inwestycyjnym, należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty to:

- 1) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacje i remonty gminnych dróg i ulic oraz organizacja ruchu drogowego;
- 2) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w wodę;
- 3) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 4) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 5) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w ciepło;
- 6) gospodarka odpadami.

§ 3. 1. Realizacja inwestycji wskazanych w § 2 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym, m.in.: ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego.

3. Inwestycje w zakresie energii cieplnej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym zintegrowanym planie inwestycyjnym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa się w uchwale w sprawie wieloletniej prognozy finansowej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy określa się corocznie w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmuje się w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie gminnych dróg i ulic wymienione w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wskazane w § 2 będą, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757), realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego lub przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie sieci ciepłowniczej wskazane w § 2 będą realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa ciepłowniczego lub przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

4. Zadania w zakresie infrastruktury deszczowej wymienione w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

5. Zadania w zakresie gospodarowania odpadami wskazane w § 2 będą realizowane przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

6. Zadania w zakresie sieci energetycznych i sieci gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 oraz art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

§ 6. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionej w § 2 będą przedmiotem umów zainteresowanych stron.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Gminy Będzino
z dnia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne ZPI

Uzasadnienie

Przedmiotem niniejszej uchwały jest zintegrowany plan inwestycyjny "Osiedle domów jednorodzinnych - Dobiesławiec" [ZPI]. Celem niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego jest umożliwienie właścicielom terenu realizację inwestycji w postaci osiedla domów jednorodzinnych. Inwestycją uzupełniającą jest budowa świetlicy wiejskiej i placu zabaw na działce 92/1 (część działki) w Dobiesławcu.

Ustalając w niniejszym ZPI 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 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 połaci 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. Nakazuje zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z istniejącej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia grupowego Mścice, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, a na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne; odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez istniejący system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków Jamno, poprzez jego przebudowę i rozbudowę; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do planowanego 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;
- c) 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”,
- d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ochronę, której podlega: ujęte w ewidencji Wojewódzkiego

Konserwatora Zabytków stanowisko archeologiczne, dla którego wyznaczono strefę „WIII” ochrony stanowisk archeologicznych,

- e) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dokument np. 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 15,0 m nad poziomem terenu, nakazując zasilanie w energię elektryczną z istniejącej 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,
- c) prawo własności poprzez przyjęcie niniejszego ZPI i podpisanie umowy urbanistycznej,
- 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 i urządzeń obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną, dojazdów, do realizacji na obszarze całego ZPI w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami ZPI 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 i urządzeń 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 ZPI,
- g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy sporządzaniu ZPI zapewniono społeczeństwu udział w pracach nad nim, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach w formie zbierania uwag do konsultowanych dokumentów. Dokumenty w czasie konsultacji dostępne były w postaci papierowej w siedzibie Urzędu Gminy Będzino w godzinach pracy urzędu a także w postaci elektronicznej na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Będzino.

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 ZPI

.....
Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: na obszarze objętym niniejszym ZPI do 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: KR. 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 ZPI 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 ZPI nie narusza ustaleń ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino. Wpływ ustaleń ZPI na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Będzino został przeanalizowany w negocjacjach z inwestorem przed podpisaniem umowy urbanistycznej.

Przyjęcie ustaleń ZPI jest korzystne dla budżetu Gminy Będzino.