

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BĘDZINO
z dnia 2026 r.

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⁾) uchwala 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 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 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, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.

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) granice pasów ochronnych linii elektroenergetycznych;
- 2) granice strefy WIII ochrony archeologicznej;

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej 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 12°;
- 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 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. 1. 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) 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 akacyjnej, 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, zanieczyszczenia 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 dojeżdż 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 z zakresu dróg publicznych,
- 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 z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 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 wydziełów pod obiekty i/lub urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, drogi, dojazdu, w celach regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydziełów w celach określonych przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

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 objętym 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. 0,300 ha, **2MN** o powierzchni ok. 3,220 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,
- d) wysokość zabudowy dla budynków:
- mieszkalnych: nie większa niż 10,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: nie większa niż 5,0 m,
- e) dachy strome, symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°,
- f) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,30,
- g) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,10 i nie większy niż 0,75,
- h) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 0,40;
- 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) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) 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) wolnostojące budynki gospodarcze i obsługi obiektów sportowo-rekreacyjnych i usług kultury i rozrywki,
- d) tymczasowe obiekty budowlane typu wiata, altana,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem ZPI,
- f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków: nie większa niż 10,0 m,
 - dla budowli: nie większa niż 15,0 m,
- g) dachy strome, symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych 30°-45°,
- h) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,20,
- i) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,20,
- j) 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. 0,597 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - 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 mniejsza 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 terenów oznaczonych na rysunku ZPI symbolami: **1ZN** o powierzchni ok. 0,056 ha, **2ZN** o powierzchni ok. 0,208 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania: zakaz zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych,
 - b) zakazuje się likwidacji znajdującego się na terenie 2ZN podmokłego nieużytku z szuwarem, który podlega ochronie w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) dojazd do terenu 1ZN z przyległego terenu komunikacji drogowej: publicznej – położonej poza obszarem ZPI drogi lokalnej, dojazd do terenu 2ZN z terenu komunikacji drogowej: publicznej – położonej poza obszarem ZPI drogi lokalnej lub terenu komunikacji wewnętrznej KR poprzez teren 2MN;
- 5) 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.

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY "Osiedle domów jednorodzinnych - Dobiesławiec"

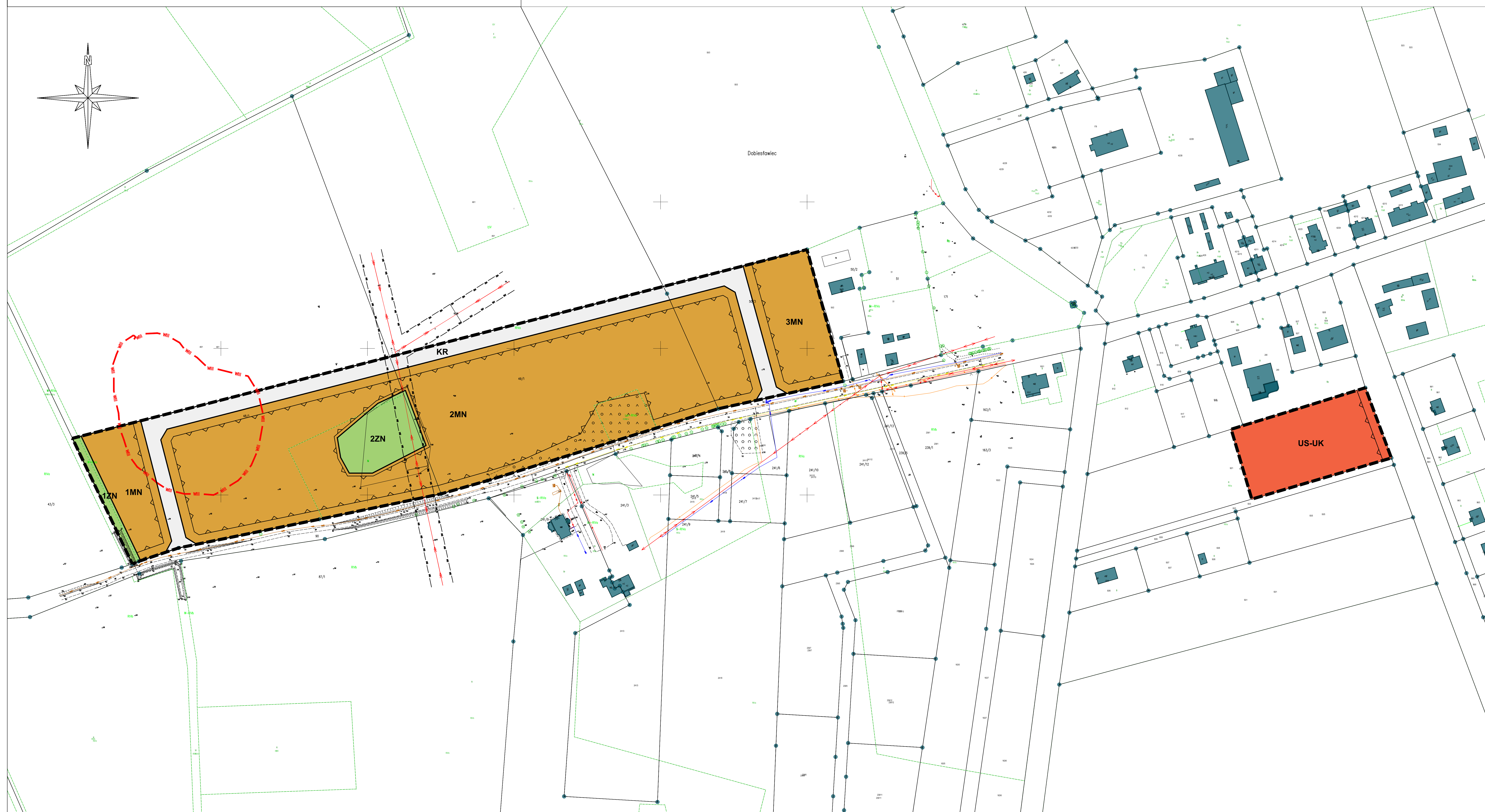
SKALA 1:1000



LEGENDA:

- granicę obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - 1MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - US-UK teren usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki
 - ZN teren zieleni naturalnej
 - KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- ELEMENTY INFORMACYJNE:
- granicę pasów ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN
 - granicę strefy WIIII ochrony archeologicznej

Układ współrzędnych: 2000
Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starosta Koszaliński
Licencja nr GK.6642.3833.2025_3209_C1.1





Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Gminy Będzino
z dnia



granice obszarów objętych ZPI

Rekomendowane strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej

- 129 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE REKOMENDOWANE DO OBJĘCIA STREFĄ W I PEŁNEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W USTALENIACH MPZP
- 212 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE REKOMENDOWANE DO OBJĘCIA STREFĄ W II CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W USTALENIACH MPZP
- 186 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE REKOMENDOWANE DO OBJĘCIA STREFĄ W III OGRANICZONEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W USTALENIACH MPZP

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ODNIESIENIU DO OBSZARÓW ZABUDOWANYCH

- OBSZARY ZABUDOWANE (LUB PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY NA PODSTAWIE WAŻNYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH) - DO ADAPTACJI, UZUPEŁNIENIA, REHABILITACJI, PRZEKSZTAŁCENIA
- OBSZARY POTENCJALNE, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- SYSTEMY ZAOPATRZENIA W WODĘ
- UJĘCIE WODY
 - PRZEBIEG MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ
 - PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI WODOCIĄGOWYCH ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
- SYSTEMY OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW BYTOWYCH
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
 - PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
 - POSTULOWANY PRZEBIEG PROJEKTOWANYCH GŁÓWNYCH TRAS SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
- SYSTEMY ZAOPATRZENIA W GAZ
- PRZEBIEG TRASY GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA / ST. RED.-POMIAR
 - PRZEBIEG TRASY ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
 - POSTULOWANY PRZEBIEG TRASY PROJEKTOWANEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- SIECI ELEKTROENERGETYCZNE
- SIEĆ ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA
 - PROJEKTOWANA SIEĆ ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - OBSZAR ROLNICZY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH
 - GRANICE OBSZARU ZWIĄZANEGO Z LOKALIZACJĄ ELEKTROWNI WIATROWYCH (ZMIANA STUDIUM - Uchwała Nr XV/112/12 Rady Gminy w Będzinie z dnia 3 lutego 2012 r.)

GRANICE ADMINISTRACYJNE I PLANISTYCZNE

- GRANICE POWIATU / GMINY
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICE OBSZARÓW ELEMENTARNYCH O OKREŚLONEJ DOCELOWEJ FUNKCJI DOMINUJĄCEJ
- GRANICE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH I WSKAZANYCH DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- MIEJSCOWOŚCI: OPRACOWANE W SKALI 1: 10 000

STRUKTURA ADMINISTRACYJNA MIEJSCOWOŚCI

- 01. BĘDZINO WIEŚ GMINNA
- 43. ULISZKI WIEŚ SOLECKA
- 42. WICIAŻE POZOSTAŁE JEDNOSTKI OSADNICZE

POLITYKA OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

elementy przyrodnicze istniejące - do zachowania

- WODY POWIERZCHNIOWE
- LASY I ZADRZEWIENIA
- UŻYTKI ZIELONE (TERENY BAGIENNE I PODMOKLE)

obszary objęte ochroną oraz rekomendowane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych

- GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU MORSKIEGO - OBOWIĄZUJĄCA
- GRANICA PASA OCHRONY BRZEGU MORSKIEGO
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „KOSZALIŃSKI PAS NADMORSKI” - OBOWIĄZUJĄCA/PROPONOWANA ZMIANA GRANIC
- REZERWATY PRZYRODY
- UŻYTKI EKOLOGICZNE - ISTNIEJĄCE / REKOMENDOWANE
- ZESPÓŁ KRAJOBRAZOWO-PRZYRODNICZY - REKOMENDOWANY
- SPECJALNE OBSZARY OCHRONY SIEDLISK EUROPEJSKIEJ SIECI NATURA 2000
- LASY OCHRONNE / W TYM CENNE PRZYRODNICZO
- LASY OCHRONNE WOKÓŁ MIAST
- REJON WYSTĘPOWANIA MIEJSC ROZRODU I REGULARNEGO PRZEBYWANIA GATUNKÓW PTAKÓW CHRONIONYCH

obszary stanowiące lokalne wartości środowiska przyrodniczego

- CIĄGI PRZYRODNICZYCH POWIĄZAŃ O FUNKCJI „KORYTARZY EKOLOGICZNYCH” - EKOSYSTEMY DOLINNE
- ZESPOŁY ROŚLINNE OBNIŻEN WYTOPIKOWYCH (PODMOKŁYCH, BAGIENNYCH, TORFOWISKOWYCH)

OBSZARY O WALORACH ZASOBOWYCH DLA GOSPODARKI

- PERSPEKTYWICZNE OBSZARY EKSPLOATACJI ZŁÓŻ SUROWCÓW
- GRANICE OBSZARÓW UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN

ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

- UŻYTKI ZIELONE - POLDERY CHRONIONE PRZED ZABUDOWĄ
- GRUNTY ORNE WYSOKIEJ JAKOŚCI WSKAZANE DO INTENSYWNEJ PRODUKCJI - CHRONIONE PRZED INNYM ANIZELI ROLNICZE UŻYTKOWANIE
- KOMPLEKSY PRODUKCJI SADOWNICZEJ
- REJONY REKOMENDOWANE DLA ROLNICTWA EKOLOGICZNEGO Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ Z DOPUSZCZENIEM AGROTURYSTYKI

OBSZARY WSKAZANE DO DZIAŁAŃ REKULTYWACYJNYCH I ZABEZPIECZ.

- WODY POWIERZCHNIOWE ZANIECZYSZCZONE (NON I III kl.)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- GRANICE OBSZARÓW PREDYSPONOWANYCH DO WYSTĘPOWANIA RUCHÓW MASOWYCH

POLITYKA OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- OBIEKTY KUBATUROWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW (KOŚCIOŁY, PALACE, DWORY MIESZKALNE, GOSPOD. KOMUNALNE)
- ZAŁOŻENIA PARKOWE (PALACOWE, DWORSKIE, WIEJSKIE, LEŚNE) WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW / REKOMENDOWANE DO WPISANIA DO REJESTRU ZABYTKÓW / OCHRONA KONSERWATORSKA
- ZAŁOŻENIA CMENTARNE (PRZYKOŚCIELNE, LEŚNE, WIEJSKIE, RODOWE) WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW / OBJĘTE EWID. KONSERWAT.

ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE SYSTEMÓW TRANSPORTU

- DROGA KRAJOWA NR 11
- DROGA WOJEWÓDZKA NR 185 / POWIATOWA
- DROGI GMINNE
- TRASY PROJEKTOWANYCH DRÓG
- TRASY MODERNIZOWANY DRÓG
- GŁÓWNE TRASY PIESZE I ROWEROWE ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
- GŁÓWNY SZLAK TURYSTYCZNY WODNY / PRZYSTAŃ JACHTOWA
- LINIA KOLEJOWA KRAJOWA / TURYSTYCZNA
- PRZEBIEG DROGI EKSPRESOWEJ S-S WRAZ Z LOKALIZACJĄ OBIEKTÓW INŻYNIERSKICH
- WĘZEL DROGI EKSPRESOWEJ S-S

ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE URZĄDZEŃ KOMUNALNYCH

- NU** USUWANIE ODPADÓW KOMUNALNYCH I BYTOWYCH; PROJEKTOWANA REZERWA NA GMINNE WYSPISKO I GRZEBOWISKO
- NO** OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW W NISZKOWIE

OBSZARY I STREFY STRATEGICZNE

- STREFA PODMIEJSKA KOSZALIŃNA
- STREFA NADMORSKA INTENSYWNEGO ROZWOJU TURYSTYKI I WYPYCZNIUKU
- STREFA PRZYJEZDZORNEGO ROZWOJU I AKTYWIZACJI TURYSTYKI I WYPYCZNIUKU
- STREFA OBSŁUGI TRANZYTOWEJ, TURYSTYKI I KOMUNIKACJI DROGOWEJ
- STREFA OGRANICZENIA WYSOKOŚCI ZABUDOWY W 100 M PASIE OCHRONNYM TRASY LINII RADIOWEJ
- OBSZARY GÓRNICZE
- TERENY GÓRNICZE

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. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Będzino rozstrzyga następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym zintegrowanym planie inwestycyjnym i należące do zadań własnych gminy, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, obejmują:

- 1) rozbudowę i utrzymanie infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) gospodarkę odpadami.

2. Zasady finansowania zadań własnych gminy:

- 1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym ZPI, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy kolejny rok;
- 2) zadania w zakresie budowy sieci komunalnych finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez radę gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych.

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 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 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 terenów 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 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 liczby 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 jego ustaleniami,

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 przez okres 21 dni wyłącznie 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.

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 i US-UK. Plan nakazuje realizację zagospodarowania terenów, 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.