



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 19 czerwca 2026 r.

Poz. 2744

UCHWAŁA NR XXX/260/26 RADY GMINY BĘDZINO

z dnia 27 maja 2026 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego "Osiedle domów jednorodzinnych - Dobiesławiec"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 37ea ust. 1 i 3 oraz art. 37n ust. 1 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538),:

§ 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;
- 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. Ileokroć w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie:

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej/(-ych) nie większym niż 12°;
- 2) dach stromy – należy przez to rozumieć różną formę dachu o połaciach 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 udrożnieniu 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 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 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 wydzielen pod obiekty i/lub urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, drogi, dojazdu, w celach regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzielen 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, pieszko-jezdnej, pieszko-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, pieszko-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 pieszko-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 90,
- 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 160 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,

c) budowę zbiornika bezodpływowego na terenie oznaczonym US-UK.

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.

Przewodniczący Rady Gminy Będzino

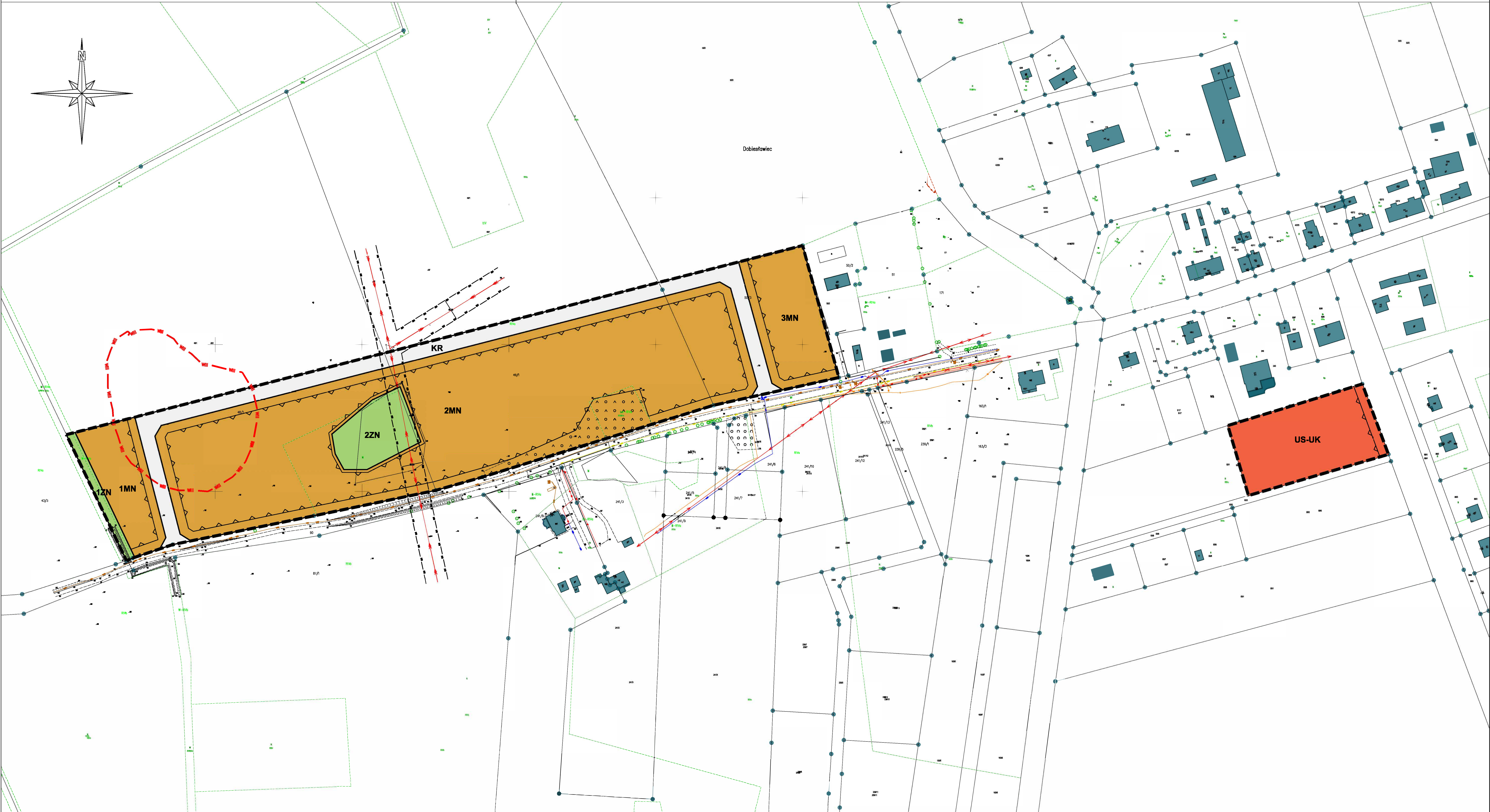
Andrzej Nożykowski

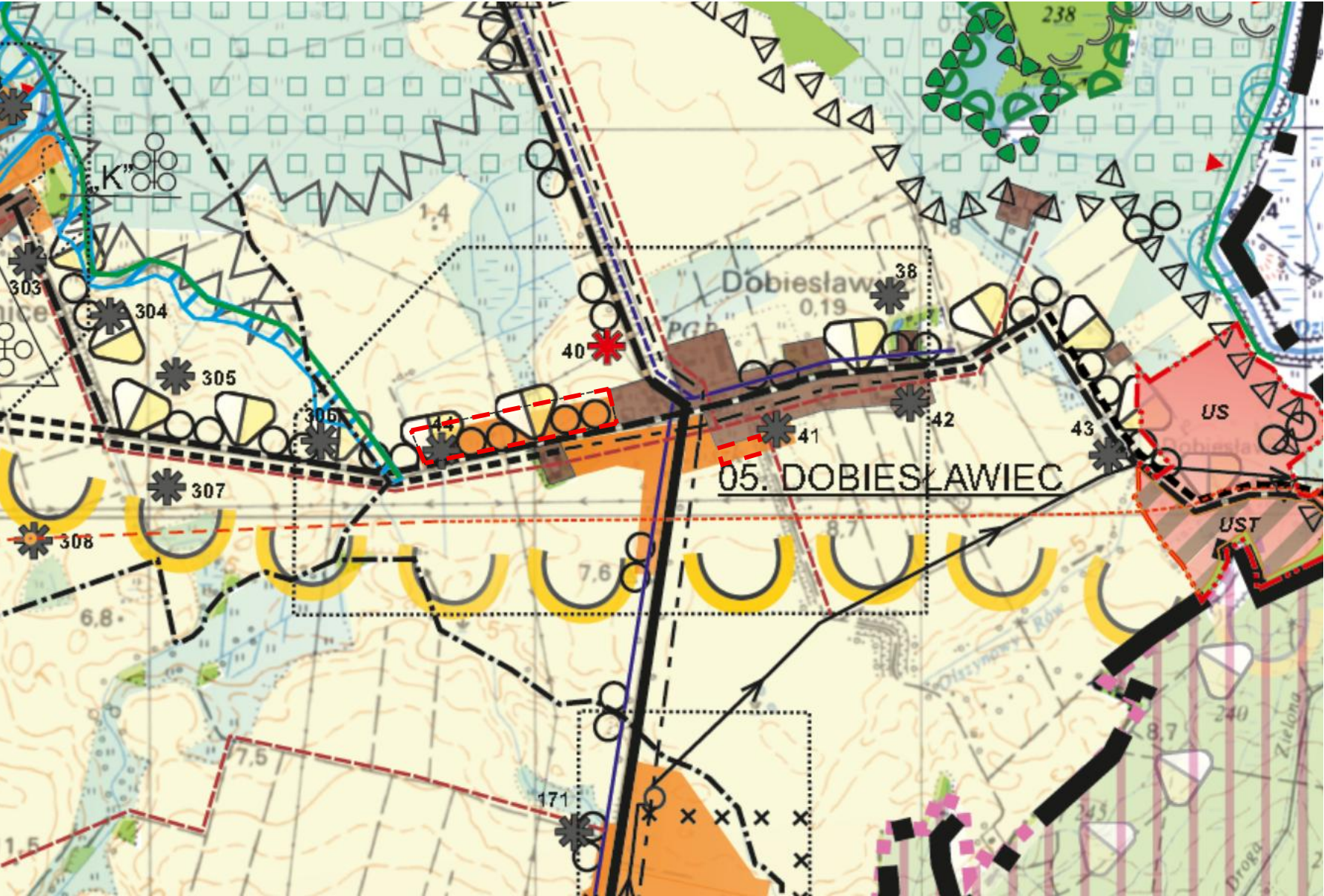
Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXX/260/26
Rady Gminy Będzino
z dnia 27 maja 2026 r.

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY "Osiedle domów jednorodzinnych - Dobiesławiec"

- LEGENDA:**
- granicę obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - IMN 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.6642.3633.2025_3299_G1.1





Załącznik nr 2
do uchwały nr XXX/260/26
Rady Gminy Będzino
z dnia 27 maja 2026 r.

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 GEDEZYJNYCH
- GRANICE OBSZARÓW ELEMENTARNYCH O OKREŚLONEJ DOCEŁOWEJ 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 PODMOKŁE)

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 SIEDŁISK 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
OBSZARY SYSTEMU EKOLOGICZNEGO

- CIĄGI PRZYRODNICZYCH POWIĄZAŃ O FUNKCJI „KORYTARZY EKOLOGICZNYCH” - EKOSYSTEMY DOLINNE
- ZESPOŁY ROŚLINNE OBNIEŻEN 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 ANIŻELI 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
- WĘZŁ 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 NISKOWIE

OBSZARY I STREFY STRATEGICZNE

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/260/26

Rady Gminy Będzino

z dnia 27 maja 2026 r.

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 w związku z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Będzino rozstrzyga następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej objętej ustaleniami niniejszego ZPI dla:

- 1) terenów oznaczonych symbolami MN nie obciąży budżetu gminy i pochodzić będzie ze środków podmiotów zewnętrznych;
- 2) terenu oznaczonego symbolem US-UK zrealizowane zostanie ze środków własnych Gminy Będzino.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/260/26
Rady Gminy Będzino
z dnia 27 maja 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne ZPI