

**Projekt**

z dnia 11 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY BĘDZINO**

z dnia 12 grudnia 2025 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego  
"Osiedle domów jednorodzinnych – Dobiesławiec"**

art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 37ec ust. 1 i art. 37ee ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130; poz. 1907, poz. 1940; z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668), **Rada Gminy Będzino uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego **"Osiedle domów jednorodzinnych – Dobiesławiec"**, którego projekt stanowi załącznik do wniosków inwestorów z dnia 8 grudnia 2025 roku złożonego za pośrednictwem Wójta Gminy Będzino.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym, o którym mowa w § 1.

**§ 3.** Wyznacza się \_\_\_\_\_ do wzięcia udziału w negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej, o której mowa w art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 4.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Będzino.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Będzino  
z dnia ..... grudnia 2025 r.

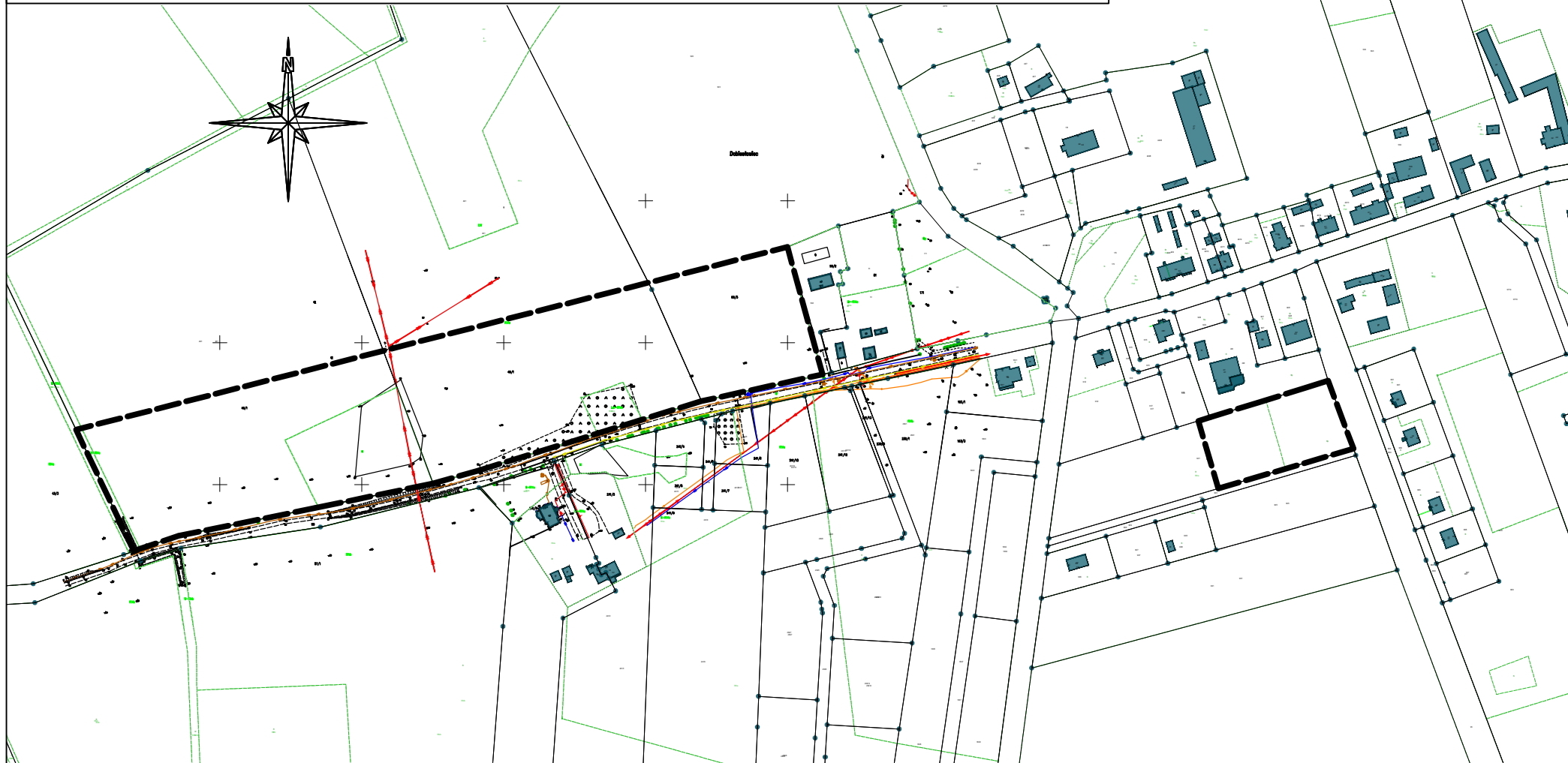
SKALA 1:4000



100 80 60 40 20 0 m 100 200m

**LEGENDA:**

--- granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym "Osiedle domów jednorodzinnych - Dobiesławiec"



## Uzasadnienie

W dniu 8 grudnia 2025 r. do kancelarii Urzędu Gminy Będzino wpłynął wniosek Inwestorów o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego **"Osiedle domów jednorodzinnych – Dobiesławiec"** na części działek nr 48/1, 49/1, 50/3, obręb 0021 Dobiesławiec, gm. Będzino. **Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego.**

Zgodnie z art. 37eb ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Będzino, w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku jak wyżej, udostępnił wniosek w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Będzino i przekazał do Rady Gminy Będzino. O powyższych czynnościach Wójt Gminy Będzino zawiadomił w ogłoszeniu zamieszczonym na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu Gminy Będzino.

Do wniosku Inwestorzy dołączyli projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniający wymagania określone w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 a także załącznik, o którym mowa w art. 67a ust. 5 ustawy jak wyżej.

**Zgodnie z art. 37ec ust. 1 ustawy rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.**

**Dla części obszaru Dobiesławca obejmującej m.in. działki nr 48/1, 49/1, 50/3, obręb 0021 Dobiesławiec objęte wnioskiem o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino, obszar wskazany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym zlokalizowany jest w granicach terenów, wskazanych na rysunku studium w dziale Kierunki polityki przestrzennej w odniesieniu do obszarów zabudowanych jako „obszary potencjalne, które mogą być przeznaczone pod zabudowę”, dodatkowo na rysunku w skali 1:10000 oznaczone w dziale Dominujące docelowe funkcje obszarów elementarnych miejscowości jako 1MJ,UC,UT – MJ – mieszkalna jednorodzinna, UC – usługi komercyjne, UT – turystyka wypoczynek pobytowy.

**Zintegrowany plan inwestycyjny stanowiący załącznik do wniosku Inwestorów nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino.**

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie Inwestorom budowy osiedla domów jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Granicami opracowania objęto tereny niezbędne pod realizację inwestycji głównej, tj. budowa osiedla domów jednorodzinnych - Dobiesławiec. Ponadto poza rysunkiem projektu ZPI ujęto również proponowane inwestycje uzupełniające, tj. partycypację w budowie świetlicy i placu zabaw w Dobiesławcu.

Niniejsza uchwała skutkować będzie podjęciem przez Wójta Gminy Będzino pracy nad przeprowadzeniem procedury sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru wskazanego na załączniku graficznym do niniejszej uchwały. Procedura sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego prowadzona będzie na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 37ea, art. 37eb i art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach tych prac Wójt Gminy Będzino prowadzić będzie z Inwestorem, a w przypadku, o którym mowa w art. 37ed ust. 5, również z osobą trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz zawrze w imieniu gminy umowę urbanistyczną, w wyniku której Inwestorzy zobowiążą się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej (art. 37ed ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Przez umowę urbanistyczną Inwestorzy mogą zobowiązać się na rzecz gminy, w szczególności do: przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej; pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, o której mowa w ust. 5 (*jeżeli osoba trzecia jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, może w szczególności zobowiązać się w umowie, o której mowa w ust. 1, do zbycia tej nieruchomości gminie*); pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy opizp. Natomiast gmina przez umowę urbanistyczną może: zobowiązać się w szczególności do realizacji inwestycji uzupełniającej, jeżeli wchodzi

ona w zakres zadań własnych gminy; zwolnić w całości lub w części Inwestorów z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy opizp.

**Zgodnie z art. 37ee ustawy, w negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej bierze udział osoba wyznaczona przez radę gminy, a w przypadku gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby - przewodniczący rady gminy.**

Po przeprowadzeniu negocjacji Wójt Gminy Będzino wprowadzi zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, sporządzi prognozę oddziaływania na środowisko oraz sporządzi projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wyniki przeprowadzonych negocjacji. Po wykonaniu powyższych czynności proceduralnych, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostanie przekazany do opiniowania i uzgadniania. Jednocześnie Burmistrz przeprowadzi konsultacje społeczne, a po ich zakończeniu zawrze, w imieniu gminy, ostateczną umowę urbanistyczną i przekaże projekt planu Radzie Gminy do uchwalenia.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu wydaje się być korzystne nie tylko z punktu widzenia Wnioskodawców, ale również z punktu widzenia interesu publicznego gminy. Nowe inwestycje to m.in. nowe miejsca pracy, wyższe podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie prac nad sporządzeniem przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego uznano za zasadne.