UCHWAŁA NR XI/105/03
Rady Gminy Banie
z dnia 28 października 2003 r.
w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Banie

Na podstawie art. 8 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) Rada Gminy uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

CZĘŚĆ 1.
PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XIII/132/2000 Rady Gminy w Baniach z dnia 29 czerwca 2000roku (zmiana: uchwała Nr XXII/201/01 z dnia 28 czerwca 2001 roku) dokonuje się zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Banie, zatwierdzonego uchwałą Nr XV/77/86 Gminnej Rady Narodowej w Baniach z dnia 6 czerwca 1986 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego z 1986 roku Nr 6, poz. 165, Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego z 1993 r. Nr 11, poz. 121).
2. Opracowana zmiana planu reguluje:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
   3) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
   4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
   5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
3. Obszar i przedmiot zmian:

Nr zmiany	Miejscowość / Numer działki	Powierzchnia w ha	Przeznaczenie po zmianie funkcji - kategoria terenu
1.	Banie 173	0,1515	MNj - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2.	Banie cz. 1011	0,2250	RP - Tereny upraw polowych UŁ - Tereny usług radiotelekomunikacji - stacja bazowa GSM

3.	Banie 10, 11, 22, 23	6,1619	P/U - Tereny przemysłu i usług
4.	Banie 29, 30	1,3234	P/U - Tereny przemysłu i usług Z - Tereny zieleni ozdobnej niskiej
5.	Banie cz. 659, 666/1, 666/2, 667, cz. 668	0,8844	1 MNj - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 MNj - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
6.	Banie cz.659, cz.665,	0,4628	MNj - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
7.	Banie 266/2	0,0778	MNw - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
8.	Kunowo 27/5, 27/6, 27/9	0,3587	MNj - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
9.	Swobnica 1184/7, 1184/8 1184/9	0,3616	UT - Tereny rekreacyjne
10.	Swobnica cz. 553	0,7500	MNj/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNw - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
11.	Tywice 11/8	0,1507	WZ - Tereny ujęcia wody
12.	Piaseczno cz. 342	0,4000	MNj/U- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
13.	Lubanowo 323/5	0,0343	UH/UI - Tereny zabudowy usługowej
14.	Banie 407	0.9041	P/U - Tereny przemysłu i usług 01 KZt - Tereny dla poszerzenia ul. Gryfińskiej
16.	Banie cz. 673/5*)	0,2910	MNj/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
17.	Banie 435	0,5953	MNj - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KP - Tereny dróg wewnętrznych
Razem		13,1325	

*) Działka 673/5 uległa podziałowi na działki nr 673/6, 673/7, 673/8, 673/9, 673/10, 673/11, 673/12, 673/13, 673/14

4. Granice obszarów zmian oznaczono na rysunkach planu w skali 1:500 i 1:1000, które stanowią załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17 do niniejszej uchwały.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1, do chwili ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą przeznaczenia terenu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

CZĘŚĆ 2.
GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ ZMIANY PLANU

§ 2.

1. Ustalenia planu składają się z:
   1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym terenie objętym opracowaniem,
   2) ustaleń szczegółowych obowiązujących na terenach o zróżnicowanych funkcjach i zasadach zagospodarowania lub na ich wydzielonych częściach, określonych w tekście i na rysunku planu.
2. Do poszczególnych terenów mają zastosowanie obydwa poziomy ustaleń w taki sposób, że ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane ustaleniami szczegółowymi. Aby odczytać ustalenia planu należy kolejno zapoznać się z treścią ustaleń ogólnych, a następnie z ustaleniami szczegółowymi odnoszącymi się do konkretnego terenu.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami zmian planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) przeznaczeniu podstawowym - przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
   2) przeznaczeniu dopuszczalnym - rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
   3) powierzchni biologicznie czynnej - powierzchnię niezabudowaną i nieutwardzoną,
   4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, poza którą realizacja wszelkich obiektów kubaturowych jest niedopuszczalna,
   5) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczająca usytuowanie ściany zewnętrznej budynku,
   6) rysunek zmiany plany - załącznik do uchwały oznaczony numerem zmiany planu,
   7) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - nieuciążliwe usługi związane z obsługą ludności, stanowiące uzupełnienie programu mieszkaniowego: handel, gastronomia, drobne rzemiosło, które nie wymagają składowania materiałów i towarów na otwartym terenie, których uciążliwość zamyka się w granicach własnej działki oraz usługi nie-materialne (typu: gabinety medyczne, pracownie, kancelarie),
   8) zharmonizowanie obiektu z zabudową historyczną - dostosowanie nowego budynku pod względem gabarytów, ukształtowania bryły, kompozycji

i detalu architektonicznego do pojedynczego budynku lub ogólnego charakteru zabudowy w danym rejonie.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE

CZĘŚĆ 1.
USTALENIA DOTYCZĄCE KATEGORII TERENU

§ 4.

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) **MNj** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **MNj/U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
3) **MNw** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
4) **UH/UI** tereny zabudowy usługowej,
5) **UT** tereny rekreacyjne,
6) **P/U** tereny przemysłu i usług,
7) **01 KZt** tereny dla poszerzenia istniejącej ulicy,
8) **WZ** teren ujęcia wody,
9) **UŁ** tereny usług radiotelekomunikacji - stacja bazowa GSM,
10) **RP** tereny upraw polowych,
11) **Z** tereny zieleni ozdobnej niskiej,
12) **Ki** tereny pasa technicznego dla przebiegu istniejących sieci uzbrojenia podziemnego,
13) **KP** tereny dróg wewnętrznych.

§ 5.

Na terenach, o których mowa w § 4 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki tego dopuszczenia:

1) **MNj** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej służą głównie celom mieszkaniowym. Dopuszcza się także lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, garaży, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III nie stanowią inaczej.
2) **MNj/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami służą głównie celom mieszkaniowym oraz uzupełniająco lokalizacji usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Na terenach tych dopuszcza się także lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, garaży, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III nie stanowią inaczej.
3) **MNw** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej służą głównie celom mieszkaniowym. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, garaży, itp.
4) **UH/UI** - tereny zabudowy usługowej, służą w szczególności lokalizacji obiektów handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła oraz usług niematerialnych (typu: gabinety medyczne, pracownie, kancelarie). Dopuszcza się w obrębie budynków (w górnej kondygnacji) lokalizację funkcji mieszkaniowej.

5) **UT** - tereny rekreacyjne, służą w szczególności celom wypoczynku i rekreacji. Na tych terenach dopuszcza się lokalizowanie: zabudowy letniskowej wolnostojącej, tymczasowych obiektów np. ścieżek zdrowia, placów zabaw i obiektów małej architektury służących zagospodarowaniu terenów rekreacyjnych, zieleni, niepublicznych dróg wewnętrznych, miejsc postojowych obsługujących obszar zmiany planu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6) **P/U** - tereny przemysłu i usług. Tereny te służą w szczególności lokalizacji zakładów produkcyjnych, magazynów i składowisk, baz budowlanych i transportowych, o ile obiekty te w wyniku swojej działalności nie powodują uciążliwości w stopniu ograniczającym użytkowanie terenów sąsiednich oraz nie stanowią zagrożeń dla środowiska. Zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Na tych terenach dopuszcza się lokalizowanie uzupełniającej funkcji administracyjno-socjalnej, związanej z funkcjonowaniem zakładu oraz funkcji mieszkaniowej dla dozoru technicznego, personelu, dla właścicieli lub kierowników zakładu, lokalizowanej w górnych kondygnacjach budynków oraz urządzeń technicznych i sieci związanych z przeznaczeniem podstawowym.
7) **01 KZt** - tereny na poszerzenie istniejącej ulicy służy przede wszystkim lokalizacji dróg oraz urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie:
   a) jezdni, chodników,
   b) przyulicznych pasów postojowych i zatok parkingowych dla samochodów osobowych,
   c) pasów technicznych uzbrojenia sieci infrastruktury,
   d) urządzeń organizacji ruchu,
   e) oświetlenia ulic,
   f) elementów wyposażenia ulic i urządzania przestrzeni publicznych.
8) **WZ** - tereny ujęcia wody. Na tych terenach dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy oraz urządzeń technicznych i sieci związanych z przeznaczeniem podstawowym.
9) **UŁ** - tereny usług radiokomunikacji - stacja bazowa GSM. Na tych terenach dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy oraz urządzeń technicznych i sieci związanych z przeznaczeniem podstawowym.
10) **RP** - tereny upraw polowych. Obowiązuje zakaz budowy obiektów kubaturowych nie związanych z produkcją rolniczą.
11) **Z** - tereny ozdobnej niskiej zieleni; obowiązuje zakaz zabudowy terenu.
12) **Ki** - tereny projektowanego pasa technicznego dla przebiegu istniejących sieci uzbrojenia podziemnego. Na terenach tych nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy oraz urządzeń technicznych i sieci nie związanych z istniejącym uzbrojeniem. Każdy właściciel nieruchomości jest obowiązany udostępnić dojazd i dojście do terenu oznaczonego symbolem **Ki** położonego w granicach nieruchomości w celu dokonania koniecznych napraw i konserwacji istniejących sieci.
13) **KP** - tereny dróg wewnętrznych oraz urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu. Na tych terenach dopuszcza się lokalizowanie:
   a) jezdni, chodników,
   b) przyulicznych pasów postojowych i zatok parkingowych dla samochodów osobowych,
   c) pasów technicznych uzbrojenia sieci infrastruktury,
   d) urządzeń organizacji ruchu,
   e) oświetlenia ulic,
   f) elementów wyposażenia ulic i urządzania przestrzeni publicznych.

CZĘŚĆ 2.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OBSŁUGI KOMUNALNEJ

§ 6.

Dla wszystkich terenów objętych zmianą planu ustala się następujące warunki w zakresie obsługi komunalnej:

1) odprowadzenie wód opadowych ustala się powierzchniowo po gruncie do czasu budowy projektowanej kanalizacji deszczowej na terenie miejscowości oraz do istniejącej kanalizacji deszczowej na terenie miejscowości,
2) odprowadzenie wód opadowych z parkingów i nawierzchni utwardzonych w grunt za pośrednictwem separatorów błota i związków ropopochodnych oraz piasku, co wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego,
3) sposób zaopatrzenia w ciepło - poprzez indywidualny system ogrzewania; bez wprowadzania ograniczeń dotyczących rodzaju paliwa. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych – paliwa ciekłe, energia elektryczna, docelowo gaz przewodowy,
4) odprowadzenie i unieszkodliwianie odpadów - ustala się wyłącznie zorganizowany sposób gromadzenia i usuwania odpadów po wstępnej segregacji i wywóz na wysypisko gminne w Kunowie,
5) zaopatrzenie w wodę - ustala się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu na terenie miejscowości. Niezależnie od zaopatrzenia w sieć wodociągową należy utrzymać istniejące studnie publiczne i przewidzieć budowę nowych, po przeprowadzeniu rozpoznania hydrogeologicznego,
6) odprowadzenie ścieków sanitarnych - ustala się poprzez projektowaną i istniejącą sieć kanalizacji na terenie miejscowości, w szczególnych przypadkach dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego z wywozem na oczyszczalnię ścieków w miejscowości Banie.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7.

1. Obszar działki nr 173 w miejscowości Banie o powierzchni 0,1515 ha oznaczony na **załączniku nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **MNj** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) obowiązuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
   2) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
   3) podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki,
   4) obowiązuje zakaz zabudowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
   5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (druga w dachu), do 7,5 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku,
   6) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35^0 do 45^0.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
2) wjazd na posesję z ulicy Sosnowej.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Sosnowej,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do oczyszczalni ścieków istniejącą siecią kanalizacyjną w ul. Sosnowej,
   3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV, przebiegającej w ulicy Sosnowej,
   4) telekomunikacja - przyłączenie do istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej w ulicy Sosnowej lub komórkowa.

§ 8.

1. Dla obszaru działki nr 1011 w miejscowości Banie o powierzchni 0,2250 ha, oznaczonego na **załączniku nr 2** do niniejszej uchwały, ustala się następujące przeznaczenie:
   1) teren o symbolu **UŁ** - usługi radiotelekomunikacji - stacja bazowa GSM, w skład której wchodzą urządzenia zasilające i nadawczo-odbiorcze umieszczone w kontenerze oraz anteny nadawczo-odbiorcze na maszcie antenowym, o wysokości do 60 m.
   2) teren upraw polowych - o symbolu **RP**, który pozostawia się w dotychczasowym wykorzystaniu rolniczym.
2. Obsługa komunikacyjna - z drogi graniczącej z obszarem zmiany planu o numerze geodezyjnym działki 1012.
3. Ustala się zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach terenu oznaczonego symbolem UŁ.
4. Dla obszaru UŁ ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii 0,4 kV usytuowanej na terenie obszaru zmiany planu.
5. Stacja bazowa pracuje bezobsługowo, w związku z czym nie istnieje potrzeba rozwiązywania problemów gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami.
6. W celu ochrony migrujących ptaków oraz bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych ustala się konieczność oświetlenia masztu antenowego.
7. Dla stacji bazowej GSM, zaliczonej do mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, wymagane jest przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
8. Podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki.

§ 9.

1. Obszar działek o nr 10, 11, 22, 23 w miejscowości Banie o łącznej powierzchni 6,1619 ha oznaczony na **załączniku nr 3** do niniejszej uchwały przeznacza się pod tereny przemysłu i usług oznaczone symbolem **P/U.** Tereny przemysłu i usług służą lokalizacji działalności produkcyjnej i usługowej. Na tych terenach dopuszcza się w szczególności lokalizowanie zakładów produkcyjnych, magazynów i składowisk, baz budowlanych i transportowych.
2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) realizacja zabudowy przemysłowej i usługowej do wysokości 10 m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku (maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy kominów, masztów, anten, itp.),

2) dla lokalizacji uzupełniającej funkcji mieszkaniowej dla dozoru techniczne-go, personelu, dla właścicieli lub kierowników zakładu wskazuje się ostatnie kondygnacje budynków,
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnych w wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki; zakazuje się budowy obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
4) stosowanie technologii nie powodujących uciążliwości dla sąsiednich terenów oraz dla środowiska przyrodniczego,
5) wielkość programu przemysłu i usług uzależnia się od możliwości lokalizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych, zabezpieczającej potrzeby w zakresie parkowania samochodów, przy założeniu, że parkowanie będzie się odbywać na terenie własnym,
6) w granicach określonych na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały wprowadza się obszar ograniczonego użytkowania, zwany dalej "obszarem", ustanowiony Uchwałą Nr XXIII/258/2001 Rady Powiatu w Gryfinie z dnia 21 czerwca 2001 roku w sprawie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla oczyszczalni ścieków w miejscowości Banie. W granicach obszaru zakazuje się:
a) budowy obiektów stałego przebywania ludzi i zwierząt,
b) budowy studni do poboru wód podziemnych,
c) prowadzenia upraw roślinnych przeznaczonych do bezpośredniego spożycia przez ludzi i zwierzęta,
d) budowy obiektów przeznaczonych do rekreacji i wypoczynku.

3. Podtrzymuje się istniejący podział terenu na działki.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do działek nr 10 i 11 z drogi - działki nr 9; dojazd do działki nr 23 z drogi - działki nr 9 lub z ulicy Ogrodowej.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Ogrodowej,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącej oczyszczalni ścieków istniejącym kolektorem sanitarnym zlokalizowanym w działce nr 22 lub nowo projektowaną siecią kanalizacyjną wzdłuż ulicy Ogrodowej; ścieki technologiczne odprowadzane do kanalizacji sanitarnej muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnych zanieczyszczeń do zrzutu na oczyszczalnię ścieków. Przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej należy zlokalizować na obszarze działki urządzenia podczyszczające ścieki. Dla przebiegu istniejącego kolektora sanitarnego w działce nr 22 wyznacza się projektowany pas techniczny o szerokości 2,0 m, oznaczony symbolem **Ki.**
3) odprowadzenie wód opadowych - z odwodnienia dachów bezpośrednio na powierzchnię gruntu; z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów, itp.) w grunt za pośrednictwem separatorów ropopochodnych i piasku; osady zgromadzone w separatorach winny być zagospodarowane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa,
4) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej stacji transformatorowej usytuowanej na terenie działki nr 28 położonej poza granicami zmiany planu linią 0,4 kV przebiegającą wzdłuż ulicy Ogrodowej,
5) telekomunikacja - liniowa doprowadzona z sąsiednich terenów lub projektowana wzdłuż ulicy Ogrodowej bądź komórkowa.
6) usuwanie odpadów technologicznych - odpady technologiczne należy segregować w miejscach ich powstawania według grup asortymentowych. Odpady zanieczyszczone ropopochodnymi winny być gromadzone w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni i

winny być okresowo opróżniane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa,

6. Ustalenia inne: na terenie zmiany planu znajdują się strefy W.III stanowisk archeologicznych nr 91 i 94, dla których obowiązują zasady ochrony określone w § 23 ust. 2.

§ 10.

1. Dla obszaru działek o nr 29 i 30 w miejscowości Banie o łącznej powierzchni 1,3234 ha, oznaczonego na **załączniku nr 4** do niniejszej uchwały, ustala się następujące przeznaczenie:
   1) teren o symbolu **Z** - pod zieleń,
   2) teren o symbolu **P/U** - pod tereny przemysłu i usług,
2. Teren o symbolu **Z** przeznaczony jest pod ozdobną zieleń niską umożliwiającą właściwą ekspozycję cmentarza judaistycznego, znajdującego się w sąsiedztwie obszaru zmiany planu. Na terenie oznaczonym symbolem Z wprowadza się zakaz zabudowy.
3. Tereny przemysłu i usług służą lokalizacji działalności produkcyjnej i usługowej. Na tych terenach dopuszcza się w szczególności lokalizowanie zakładów produkcyjnych, magazynów i składowisk, baz budowlanych i transportowych, Dla terenu **P/U** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) realizacja zabudowy przemysłowej i usługowej do wysokości 10 m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku (maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy kominów, masztów, anten, itp.),
   2) dla lokalizacji uzupełniającej funkcji mieszkaniowej dla dozoru technicznego, personelu, dla właścicieli lub kierowników zakładu wskazuje się ostatnie kondygnacje budynków,
   3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnych w wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki; zakazuje się budowy obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi
   4) stosowanie technologii nie powodujących uciążliwości dla sąsiednich terenów oraz dla środowiska przyrodniczego,
   5) wielkość programu przemysłu i usług uzależnia się od możliwości lokalizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych, zabezpieczającej potrzeby w zakresie parkowania samochodów, przy założeniu, że parkowanie będzie się odbywać na terenie własnym,
   6) istniejący budynek gospodarczy do zachowania lub likwidacji.
4. Dopuszcza się możliwość podziału terenu zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem **Z**.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej - wjazdy na obszar zmiany planu z ulicy Ogrodowej.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   3) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej i projektowanej sieci w ulicy Ogrodowej,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącej oczyszczalni ścieków istniejącym kolektorem sanitarnym usytuowanym w części na obszarze zmiany planu i w części wzdłuż ulicy Ogrodowej; ścieki technologiczne odprowadzane do kanalizacji sanitarnej muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnych zanieczyszczeń do zrzutu na oczyszczalnię ścieków. Przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej ścieków technologicznych należy zlokalizować na obszarze działki urządzenia podczyszczające te ścieki. Dla przebiegu istniejącego kolektora sanitarnego zlokalizowanego na terenie

działek nr 29 i 30 wyznaczono projektowany pas techniczny o szerokości 2,0 m, oznaczony symbolem **Ki**.

4) odprowadzenie wód opadowych - z odwodnienia dachów bezpośrednio na powierzchnię gruntu, z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów, itp.) w grunt za pośrednictwem separatorów ropopochodnych i piasku; osady zgromadzone w separatorach winny być zagospodarowane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa,
5) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej stacji transformatorowej usytuowanej na terenie działki nr 28 położonej poza granicami zmiany planu projektowaną linią kablową 0,4 kV w ulicy Ogrodowej,
6) telekomunikacja - liniowa doprowadzona z sąsiednich terenów lub projektowana wzdłuż ulicy Ogrodowej bądź komórkowa.
7) usuwanie odpadów technologicznych - odpady technologiczne należy segregować w miejscach ich powstawania według grup asortymentowych. Odpady zanieczyszczone ropopochodnymi winny być gromadzone w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni i winny być okresowo opróżniane przez specjalistyczne, koncesjonowanie przedsiębiorstwa.

7. Ustalenia inne: w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zmiany planu znajduje się cmentarz judaistyczny wpisany do rejestru zabytków pod pozycją 1267. Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy dokonać uzgodnień z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w celu zapewnienia właściwej ekspozycji cmentarza.

§ 11.

1. Przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną tereny położone w miejscowości Banie, oznaczone na **załączniku nr 5** do niniejszej uchwały symbolami:
   1) **1 MNj** część działki nr 659 o pow. 0,3950 ha,
   2) **2 MNj** działki o nr 666/1, 666/2, 667 i część działki 668 o łącznej powierzchni 0,4894 ha.
2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1 MNj** obejmującego część działki nr 659 o pow. 0,3950ha:
   1) obowiązuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
   2) dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane, zgodnie z rysunkiem planu, bez obowiązku jego przeprowadzania,
   3) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
   4) obowiązuje zakaz zabudowy obiektów tymczasowych,
   5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, do 7,5 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku,
   6) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35^0 do 45^0.
3. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **2 MNj** obejmującego działki o nr 666/1, 666/2, 667 i część działki 668 o łącznej po-wierzchni 0,4894 ha:
   1) obowiązuje zabudowa wolnostojąca,
   2) podtrzymuje się istniejący podział na działki,
   3) nie dopuszcza się rozbudowy budynku usytuowanego na działce nr 667,
   4) pozostałe istniejące budynki do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy przy zachowaniu następujących warunków:
      a) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni terenu objętego zmianą planu,

b) obowiązuje zakaz zabudowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (druga w dachu) do 7,5 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku,
d) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35^0 do 45^0.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej w ulicy Żwirki i Wigury,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej oczyszczalni ścieków projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej w ul. Żwirki i Wigury; do czasu budowy projektowanej kanalizacji, ścieki sanitarne odprowadzane będą do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
   3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie działki nr 656 znajdującej się poza obszarem zmiany, liniami kablowymi 0,4 kV przebiegającymi w ulicy Żwirki i Wigury,
   4) do czasu budowy projektowanych sieci, o których mowa w pkt 1 i 2 utrzymuje się dla istniejącej zabudowy dotychczasowy sposób zaopatrzenia w wodę i odbiór ścieków,
   5) komunikacja:
      a) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
      b) wjazdy na posesje z ulicy Żwirki i Wigury,
   6) telekomunikacja - przyłączenie do istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej wzdłuż ulicy Żwirki i Wigury lub komórkowa.

§ 12.

1. Przeznacza się obszar o łącznej powierzchni 0,4628 ha położony w miejscowości Banie stanowiący część działek o nr 659 i 665 oznaczony na **załączniku nr 6** do niniejszej uchwały symbolem **MNj** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Istniejący budynek do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy do wysokości 2 kondygnacji (druga w dachu), do 7,5 m mierzonej od poziomu terenu do kalenicy budynku.
3. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla noworealizowanych oraz obiektów wymienionych w ust. 2:
   1) obowiązuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
   2) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
   3) obowiązuje zakaz zabudowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
   4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (druga w dachu), do 7,5 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku,
   5) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35^0 do 45^0.
4. Podtrzymuje się istniejące wydzielenie działek.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej w ulicy Żwirki i Wigury,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Żwirki i Wigury; do czasu budowy projektowanej kanalizacji, ścieki sanitarne odprowadzane będą do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
   3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej trafostacji 15/ 0,4 kV zlokalizowanej na terenie działki nr 656 znajdującej się poza obszarem zmiany, li-

niami kablowymi 0,4 kV przebiegającymi w ulicy Żwirki i Wigury; dla działki nr 665 zachowuje się istniejący sposób zasilania,
4) do czasu budowy projektowanych sieci, o których mowa w pkt 1 i 2 utrzymuje się dla istniejącej zabudowy dotychczasowy sposób zaopatrzenia w wodę i odbiór ścieków,
5) komunikacja:
   a) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
   b) wjazdy na posesje z ulicy Żwirki i Wigury.
6) telekomunikacja - przyłączenie do istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej wzdłuż ulicy Żwirki i Wigury lub komórkowa.

§ 13.

1. Obszar działki nr 266/2 w miejscowości Banie o powierzchni 0,0778 ha oznaczony na **załączniku nr 7** do niniejszej uchwały symbolem **MNw** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Istniejące budynki przeznacza się do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy, do maksymalnej wysokości do 8 m mierzonej od poziomu terenu do kalenicy budynku. Z uwagi na położenie działki w granicach strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej należy zachować warunki określone w § 24 niniejszej uchwały. Podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki.
3. Utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu w ulicy Grunwaldzkiej,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącej oczyszczalni ścieków istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej w ul. Grunwaldzkiej,
   3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej sieci 0,4 kV zlokalizowanej w ul. Grunwaldzkiej,
   4) komunikacja:
      a) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
      b) wjazd na posesję z ulicy Grunwaldzkiej - drogi wojewódzkiej nr 122.
   5) telekomunikacja - z istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej lub komórkowa.
4. Ustalenia inne: obszar zmiany planu znajduje się w strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej terenu Starego Miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod poz. 70 decyzją nr KL-V-0/52/55 z dnia 25.10.1995 r. W granicach strefy "A" obowiązują ustalenia określone w § 24 niniejszej uchwały.

§ 14.

1. Działki nr 27/5, 27/6 i 27/9 w miejscowości Kunowo o łącznej powierzchni 0,3587 ha oznaczone na **załączniku nr 8** do niniejszej uchwały symbolem **MNj** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) obowiązuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
   2) podtrzymuje się istniejący podział na działki,
3. Istniejące budynki do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy przy zachowaniu następujących warunków:
   a) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,

b) obowiązuje zakaz zabudowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (druga w dachu), do 7,5 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku,
d) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35^0 do 45^0,
e) należy zachować istniejącą linię zabudowy od granicy działki nr 218/2 - drogi wojewódzkiej nr 41605 Kunowo-Banie.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu w drodze wojewódzkiej nr 41605 Kunowo-Banie,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – doraźnie zachowuje się istniejący sposób odbioru ścieków do zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków w miejscowości Banie ; docelowo ścieki należy odprowadzać do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w drodze wojewódzkiej nr 41605 Kunowo-Banie,
   3) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji deszczowej w drodze wojewódzkiej nr 41605 Kunowo-Banie,
   4) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV w drodze wojewódzkiej nr 41605 Kunowo-Banie,
   5) komunikacja:
      a) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
      b) wjazdy na posesje z drogi wojewódzkiej nr 41605 Kunowo-Banie,
   6) telekomunikacja - przyłączenie do istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej w ulicy Żwirki i Wigury lub komórkowa.

§ 15.

1. Działki nr 1184/7, 1184/8 i 1184/9 w miejscowości Swobnica o łącznej powierzchni 0,3616 ha oznaczone na **załączniku nr 9** do niniejszej uchwały symbolem **UT** przeznacza się pod tereny rekreacyjne.
2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) zabudowa letniskowa, wolnostojąca,
   2) powierzchnia zabudowy - do 30 % powierzchni działki,
   3) powierzchnia biologicznie czynna do 50 % powierzchni działki,
   4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (druga w dachu)-do 7,5 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku,
   5) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35^0 do 45^0,
   6) zakaz budowy obiektów granicach działki nr 1184/9,
   7) podtrzymuje się istniejący podział terenu na działki.
3. Do czasu zabudowy terenu, zgodnie z warunkami określonymi w ust. 2, dopuszcza się lokalizację istniejącego obiektu na działce nr 1184/8 przy zachowaniu ustaleń zawartych w ust. 5. Po zabudowaniu terenu zgodnie z warunkami określonymi w ust. 2 istniejący obiekt na działce 1184/8 przeznacza się do rozbiórki.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej zlokalizowanej w działce nr 707,
   2) odprowadzenie ścieków - do projektowanej sieci kanalizacyjnej w działce nr 707,
   3) dostawa energii elektrycznej - z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, zlokalizowanej poza obszarem zmiany planu, na terenie działki nr 591/1, linią kablową 0,4 kV wyprowadzoną ze stacji,

4) komunikacja:
   a) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych,
   b) wjazdy na posesje - dojazd przez działkę nr 1184/9,
5) telekomunikacja - przyłączenie do istniejącej linii telekomunikacyjnej na terenie wsi Swobnica lub komórkowa.

5. Ze względu na położenie obszaru zmiany w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Długie, uznanego za cenny obszar przyrodniczo-krajobrazowy, ustala się następujące warunki w zakresie ochrony środowiska:
   1) nie dopuszcza się usuwania naturalnej roślinności szuwarowej, drzewiastej i krzewiastej w obrębie jeziora,
   2) do czasu wykonania zakresu uzbrojenia określonego w § 15 ust. 4 pkt 1 i 2, wprowadza się obowiązek przeprowadzania przez służby gminy kontroli gospodarki wodno-ściekowej,
   3) nie dopuszcza się odprowadzenia ścieków do zbiorników bezodpływowych,
   4) wprowadza się obowiązek ukrycia w zieleni (gatunki rodzime) nowopowstającej zabudowy,
   5) dopuszcza się budowę zejścia do jeziora poprzez pomost wykorzystywany przez wędkarzy i do cumowania łodzi.

§ 16.

1. Cześć działki nr 553 w miejscowości Swobnica o powierzchni 0,7500 ha przedstawionej na **załączniku nr 10** przeznacza się pod:
   1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, oznaczoną symbolem **MNj/U,**
   2) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczoną symbolem **MNw.**
2. Podział terenu na działki -zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających terenów **MNw i MNj/U.**
3. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **MNw**:
   1) istniejący budynek do zachowania z możliwością przebudowy. Istniejąca zabudowa objęta jest ochroną konserwatorską - należy spełnić warunki określone w § 26 niniejszej uchwały,
   2) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
   3) obowiązuje zakaz budowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
   4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (druga w dachu)-do 7,5 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku,
   5) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35^0 do 45^0.
4. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **MNj/U:**
   1) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
   2) lokalizacja usług w parterze budynku mieszkalnego lub w obiekcie wolnostojącym (o wysokości do 7 m od powierzchni terenu do kalenicy),
   3) obowiązuje zakaz budowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
   4) wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji (druga w dachu)-do 7,5 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku,
   5) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35^0 do 45^0,
   6) istniejąca zabudowa do dalszego wykorzystania,
   7) ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo obszaru zmiany z rzeką Tywa przy zagospodarowaniu obszaru zmiany planu należy spełnić zapewnić swobodny

dostęp do rzeki w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej rzeki. Dopuszcza się ogrodzenie działki wzdłuż rzeki Tywa w odległości co najmniej 10 m od jej linii brzegowej.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej - wjazd i wyjazd z drogi powiatowej nr 41607.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu ułożonego w drodze o nr geod. 556,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – dla istniejących budynków na obszarach oznaczonych symbolem MNw i MNj/U doraźnie zachowuje się istniejący sposób odbioru ścieków do zbiorników bezodpływowych; docelowo ścieki odprowadzać do projektowanej kanalizacji sanitarnej w drodze powiatowej nr 41607; dla nowoprojektowanej zabudowy - odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej w drodze powiatowej nr 41607.
   3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV zlokalizowanej na obszarze zmiany planu,
   4) telekomunikacja - przyłączenie do istniejącej linii telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze zmiany planu lub komórkowa.
7. Ustalenia inne: w obszarze zmiany planu znajduje się strefa stanowiska archeologicznego W.II nr 3; w granicach tej strefy obowiązują zasady ochrony określone w § 23 ust.1 niniejszej uchwały.

§ 17.

1. Działkę nr 11/8 w miejscowości Tywica o powierzchni 0,1507 ha oznaczonej na **załączniku nr 11** do niniejszej uchwały symbolem **WZ** przeznacza się pod ujęcie wody.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:
   1) istniejące obiekty do zachowania i adaptacji,
   2) zakaz przeprowadzania podziałów terenu na działki,
   3) obsługa inżynieryjna i dojazd do obiektów z drogi - działki nr 118,
   4) utrzymuje się dotychczasowy sposób zasilania terenu ujęcia wody w energię elektryczną - z sieci 0,4 kV zlokalizowanej na terenie działki.

§ 18.

1. Cześć działki nr 342 w miejscowości Piaseczno o powierzchni 0,4000 ha oznaczonej na **załączniku nr 12** do niniejszej uchwały symbolem **MNj/U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.
2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) obowiązuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca o wysokich walorach architektonicznych,
   2) obszar zmiany planu znajduje się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 25 niniejszej uchwały,
   3) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
   4) lokalizacja usług w parterze budynku mieszkalnego,
   5) dopuszcza się podział terenu, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających,
   6) obowiązuje zakaz budowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
   7) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (druga w dachu)-do 7,5 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku,
   8) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35^0 do 45^0.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
   2) wjazd na posesję z działki nr 466 - drogi wojewódzkiej nr 121.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu zbiorowego, istniejącą siecią w działce nr 466 - droga wojewódzka nr 121,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - tymczasowo do projektowanej na terenie działki przydomowej oczyszczalni ścieków; docelowo projektowaną kanalizacją sanitarną w drodze wojewódzkiej nr 121,
   3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV, przebiegającej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 121,
   4) telekomunikacja - przyłączenie do istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 121 lub komórkowa.

§ 19.

1. Działkę nr 323/5 w miejscowości Lubanowo o powierzchni 0,0343 ha oznaczonej na **załączniku nr 13** do niniejszej uchwały symbolem **UH/UI** przeznacza się pod zabudowę usługową. Dopuszcza się w obrębie budynku (w górnej kondygnacji) lokalizację funkcji mieszkaniowej
2. Istniejący na działce budynek do przekształcenia przy spełnieniu następujących warunków:
   1) powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki,
   2) podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki,
   3) obowiązuje zakaz budowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
   4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (druga w dachu)-do 7,5 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku,
   5) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35^0 do 45^0.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych,
   2) wjazd na posesję z działki nr 319/6- drogi powiatowej nr 41450 przez działkę nr 322.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej na terenie działki,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - istniejąca siecią kanalizacji sanitarnej w drodze powiatowej nr 41450 do osadnika 2 komorowego znajdującego się poza obszarem zmiany planu,
   3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV na terenie działki,
   4) telekomunikacja - zachowanie istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego na terenie działki lub komórkowa.

§ 20.

1. Działkę o nr 407 w miejscowości Banie o powierzchni 0,9041 ha oznaczoną na **załączniku nr 14** do niniejszej uchwały przeznacza się pod:
   1) tereny przemysłu i usług oznaczone symbolem **P/U**,
   2) teren dla poszerzenia ulicy Gryfińskiej oznaczony symbolem **01 KZt,**

2. Tereny przemysłu i usług służą w szczególności lokalizacji zakładów produkcyjnych, magazynów i składowisk, baz budowlanych i transportowych. Dla terenu **P/U** ustala się:
    1) wysokość zabudowy do 8 m mierzona od poziomu terenu do najwyższej części budynku (nie dotyczy kominów, masztów, anten, itp.); architekturę budynku należy dostosować pod względem ukształtowania bryły, kompozycji i detalu architektonicznego do ogólnego charakteru zabudowy w rejonie ul. Targowej,
    2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnych w wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki,
    3) stosowanie technologii nie powodujących uciążliwości dla sąsiednich terenów oraz dla środowiska przyrodniczego; zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
    4) wielkość programu przemysłu i usług uzależnia się od możliwości lokalizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych, zabezpieczającej potrzeby w zakresie parkowania samochodów przy założeniu, że parkowanie będzie się odbywać na terenie własnym,
    5) zagospodarowanie terenu uwarunkowane jest przełożeniem istniejących linii: elektroenergetycznej SN- 15 kV i napowietrznej linii telefonicznej..
3. Podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej - wjazd na obszar zmiany planu z ulicy Dworcowej.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    1) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu w ulicy Dworcowej,
    2) odprowadzenie ścieków technologicznych i sanitarnych:
        a) tymczasowo do zbiornika szczelnego usytuowanego na terenie działki z wywozem do mechanicznej oczyszczalni ścieków; docelowo do istniejącej oczyszczalni ścieków projektowanym kolektorem zlokalizowanym w ulicy Dworcowej,
        b) ścieki technologiczne odprowadzane do zbiornika szczelnego i sieci sanitarnej muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnych zanieczyszczeń dla oczyszczalni komunalnych, w wypadku przekroczenia wskaźników dopuszczalnych zanieczyszczeń zlokalizować na obszarze działki urządzenia podczyszczające te ścieki,
        c) odprowadzenie wód opadowych - z odwodnienia dachów bezpośrednio na powierzchnię gruntu; z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów, itp.) w grunt za pośrednictwem separatorów ropopochodnych i piasku; osady zgromadzone w separatorach winny być zagospodarowane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa,
        d) dla przebiegu istniejącego kolektora wód deszczowych zlokalizowanego na terenie działki nr 407 wyznaczono projektowany pas techniczny o szerokości 2,0 m, oznaczony symbolem **Ki**.
    3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej stacji transformatorowej usytuowanej na terenie działki nr 341/3 położonej poza granicami zmiany planu linią niskiego napięcia przebiegającą przez ulicę Gryfińską.
    4) telekomunikacja - liniowa doprowadzona z sąsiednich terenów lub projektowana wzdłuż ulicy Dworcowej bądź komórkowa.
    5) usuwanie odpadów technologicznych - odpady technologiczne należy segregować w miejscach ich powstawania według grup asortymentowych. Odpady zanieczyszczone ropopochodnymi winny być gromadzone w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierz-

chni i winny być okresowo opróżniane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa.

6. Ustalenia dodatkowe: obszar zmiany planu położony jest częściowo w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej rejonu ulicy Targowej. Przed wydaniem decyzji pozwolenie na budowę należy uzgodnić projekt budowlany z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

§ 21.

1. Część działki nr 673/5 w miejscowości Banie o powierzchni 0,2910 ha oznaczonej na **załączniku nr 16** do niniejszej uchwały symbolem **MNj/U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.
2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) obowiązuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
   2) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
   3) nie dopuszcza się podziału terenu na działki,
   4) obowiązuje zakaz zabudowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
   5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (druga w dachu)-do 7,5 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku,
   6) lokalizacja usług w parterze budynku mieszkalnego lub w obiekcie wolnostojącym (o wysokości do 7 m od powierzchni terenu do kalenicy),
   7) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35^0 do 45^0.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
   2) wjazd na posesję z drogi stanowiącej działkę nr 672.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Myśliborskiej,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącej oczyszczalni ścieków istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej ułożoną w działce nr 673/5, poza obszarem zmiany planu,
   3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej trafostacji usytuowanej na działce nr 673/5 linią 0,4 kV,
   4) telekomunikacja - przyłączenie do istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej przez działkę nr 673/5 lub komórkowa,

§ 22.

1. Część działki nr 435 w miejscowości Banie o powierzchni 0,5953 ha oznaczonej na **załączniku nr 17** do niniejszej uchwały przeznacza się pod:
   1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem **MNj,**
   2) projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KP.**
2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenu **MNj**:
   1) obowiązuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
   2) podział terenu na działki, zgodnie z rysunkiem planu,
   3) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
   4) obowiązuje zakaz zabudowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
   5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (druga w dachu)-do 7,5 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku,

6) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35^0 do 45^0.

3. Szczegółowe ustalenia warunków zagospodarowania terenu dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KP**:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5 m do 10 m,
   2) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, linia energetyczna, kanalizacja telekomunikacyjna).
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
   2) wjazd z ulicy Baniewickiej- drogi wojewódzkiej nr 122.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej w ulicy Baniewickiej,
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - tymczasowo do projektowanej na terenie działki przydomowej oczyszczalni ścieków; docelowo projektowaną siecią kanalizacyjną w ulicy Baniewickiej,
   3) dostawa energii elektrycznej - z projektowanej trafostacji usytuowanej na terenie działki nr 425,
   4) telekomunikacja - przyłączenie do istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej wzdłuż ulicy Baniewickiej lub komórkowa,
6. Ustalenia inne: na terenie obszaru zmiany planu znajduje się stanowisko archeologiczne W.III nr 38, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w § 23 ust.2 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA OCHRONY DÓBR KULTURY

§ 23.

1. Dla terenów znajdujących się w granicach strefy "W.II" ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek przestrzegania zasad ochrony konserwatorskiej dóbr kultury jakimi są stanowiska archeologiczne, polegających na:
   1) uzgadnianiu i opiniowaniu wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi podejmowanych w obrębie granic strefy z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków. Obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiejkolwiek działalności,
   2) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt Inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych i innych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 3-miesięcznym w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratunkowych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do końca września,

3) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków.

2. Tereny znajdujące się w granicach strefy "W.III" ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych podlegają następującym zasadom ochrony konserwatorskiej dóbr kultury, jakimi są stanowiska archeologiczne:
   1) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi podejmowanych w obrębie granic strefy z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków,
   2) w przypadku podjęcia realizacji prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora,
   3) inwestorzy i użytkownicy terenu zobowiązani są do zawiadomienia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych, związanych z robotami ziemnymi, z wyprzedzeniem 2 tygodniowym celem uzyskania stosownego zezwolenia na realizację inwestycji.

§ 24.

Dla terenów znajdujących się w strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje:
1) trwałe zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego,
2) konieczność uzyskiwania każdorazowo zezwolenia od Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków na wszelkie prace remontowo-budowlane,
3) projektowanie i realizowanie prac przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia,
4) uzyskanie opinii Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
5) uzgodnienie sposobu użytkowania obiektu z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków i powiadamianie o zmianie właściciela.

§ 25.

Dla terenów znajdujących się w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej należy przed wydaniem decyzji pozwolenie na budowę uzgodnić z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków projekt zagospodarowania terenu w celu zharmonizowania skali zabudowy i zasadniczych elementów układu przestrzennego z pozostałym obszarem objętym strefą "B" ochrony konserwatorskiej.

§ 26.

Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską obowiązuje:
1) utrzymanie tradycyjnej formy architektonicznej (przy wymianie zniszczonych elementów budowlanych wskazane jest stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych),
2) uzyskanie zgody Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków na wszelkie prace remontowo-budowlane, mające wpływ na zewnętrzną formę obiektu,

3) opracowanie dokumentacji budowlanej i fotograficznej w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po wystawieniu orzeczenia o jego złym stanie technicznym).

ROZDZIAŁ V
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27.

Na obszarze objętym niniejszymi zmianami planu tracą moc ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Banie, zatwierdzonego uchwałą Nr XV/77/86 Gminnej Rady Narodowej w Baniach z dnia 6 czerwca 1986 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego z 1986 roku Nr 6, poz. 165, Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego z 1993 r. Nr 11, poz. 121).

§ 28.

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami: **MNj, MNj/U, MNw, UH/UI, UT, P/U, UŁ,**
2) 0 % dla terenów oznaczonych symbolami: **01 KZt, RP, WZ, Z, KP, Ki.**

§ 29.

W związku z postanowieniami § 1 niniejszej uchwały dokonuje się przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych pochodzenia mineralnego wg następujących użytków i klas:

1) w miejscowości Banie 9,676 ha, z tego:
   - a) RIIIa 0,0623 ha,
   - b) RIIIb 0,3526 ha,
   - c) S-RIIIb 0,2910 ha,
   - d) B-RIIIb 0,2617 ha,
   - e) RIVa 3,5240 ha, w tym na 2,0464 ha gruntów uzyskano zgodę Wojewody Zachodniopomorskiego nr GKN.2.N-7711-346/01 z dnia 3.08.2001 roku,
   - f) RIVb 1,8283 ha, w tym na 1,8065 ha gruntów uzyskano zgodę Wojewody Zachodniopomorskiego nr GKN.2.N-7711-346/01 z dnia 3.08.2001 roku,
   - g) PsIV 0,4161 ha,
   - h) B-PsIV 0,4156 ha,
   - i) Bp-PsIV 0,0527 ha,
   - j) RV 2,3090 ha,
   - kl) PsV 0,1627 ha,

2) w miejscowości Swobnica: 0,3616 ha, z tego:
   - a) ŁIV 0,3292 ha,
   - b) dr-ŁIV 0,0324 ha.

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Banie.

§ 31.

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

Przewodniczący Rady

mgr Arkadiusz Augustyniak