UCHWAŁA NR XI/106/03
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/133/2000 Rady Gminy w Baniach z dnia 29 czerwca 2000 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.

§ 2.

1. Obszar zmiany planu obejmuje działki nr **338** i **340** o łącznej powierzchni 1,3912 ha położone w miejscowości Banie oznaczone na załączniku do niniejszej uchwały symbolem **UT** przeznacza się na tereny usług turystycznych.
2. Granice obszaru zmiany oznaczono na rysunku planu w skali 1:500, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 do chwili ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą przeznaczenia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

§ 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 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) rysunek zmiany planu - załącznik do uchwały oznaczony numerem zmiany planu,
   6) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi w zakresie handlu, gastronomii oraz inne usługi wzbogacające podstawowe przeznaczenie terenu, których uciążliwość zamyka się w granicach własnej działki.

CZĘŚĆ 2
USTALENIE PRZEZNACZENIA TERENÓW

§ 4.

1. Na terenach usług turystycznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **UT**, ustala się lokalizację funkcji podstawowej, tj:
   1) obiektów kubaturowych o funkcji usług turystycznych, tj. hoteli, moteli, pensjonatów, zajazdów, itp.
   2) budynków letniskowych.
2. Na terenach oznaczonych symbolem **UT** dopuszcza się lokalizację:
   1) obiektów towarzyszących podstawowej funkcji, tj. nieuciążliwych usług w zakresie handlu, gastronomii oraz innej działalności usługowej wzbogacającej podstawowe przeznaczenie terenu,
   2) obiektów np. ścieżek zdrowia, placów zabaw i obiektów małej architektury służących zagospodarowaniu terenów usług turystycznych,
   3) parterowych obiektów gospodarczych,
   4) zieleni,
   5) miejsc postojowych i parkingów obsługujących obszar zmiany planu.

ROZDZIAŁ III
ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 5

1. Dla obiektów kubaturowych o funkcji usług turystycznych (hotele, motele, pensjonaty, zajazdy) ustala się zabudowę do 2,0 kondygnacji (do 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy), o wysokich walorach architektonicznych.
2. Budynki letniskowe projektować o maksymalnej wysokości do 1,5 kondygnacji (do 7,5m od poziomu terenu do kalenicy), dach o kącie nachylenia 35^0 do 45^0.
3. Na lokalizację nieuciążliwych usług wskazuje się partery budynków wymienionych w ust. 1 i 2.
4. Na terenie oznaczonym symbolem UT poza obiektami wymienionymi w ust. 1 i 2 mogą być realizowane parterowe obiekty gospodarcze o rodzaju i charakterze pokrycia dachu jak obiektu podstawowego, o maksymalnej wysokości do 5 m liczonej od poziomu terenu do kalenicy.
5. Łączna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów budowlanych na działce nie może przekroczyć 30 % powierzchni.
6. Minimum 50 % powierzchni działki należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną.
7. Podtrzymuje się istniejący podział terenu na działki.
8. Obszar objęty zmianą planu znajduje się w obszarze oddziaływania wód rzeki Tywy; projektowaną zabudowę należy dostosować do rzędnej wody o prawdopodobieństwie występowania 1%.

ROZDZIAŁ IV
ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 6.

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Gryfińskiej. Niezależnie od zaopatrzenia obszaru w sieć wodociągową należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych, po przeprowadzeniu rozpoznania hydrogeologicznego.
2. Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do istniejącej oczyszczalni ścieków projektowanym kolektorem zlokalizowanym w ulicy Gryfińskiej.
3. Dostawa energii elektrycznej - z istniejącej stacji transformatorowej usytuowanej poza granicami zmiany planu, projektowaną linią kablową 0,4 kV przebiegającą w ulicy Gryfińskiej.
4. Telekomunikacja - liniowa kablowa doprowadzona z ulicy Gryfińskiej bądź komórkowa.
5. Odprowadzenie wód opadowych - ustala się na powierzchnię gruntu, do czasu budowy kanalizacji deszczowej na terenie miejscowości.
6. 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.
7. Obsługa komunikacyjna obszaru zmiany planu – wjazd z ulicy Gryfińskiej.
8. 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.

9. Odprowadzenie i unieszkodliwianie odpadów - gromadzenie po wstępnej segregacji w pojemnikach i wywóz na wysypisko gminne w Kunowie.

ROZDZIAŁ V
ZASADY W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 7.

Ze względu na położenie obszaru zmiany w pośrednim sąsiedztwie jezior Mostowe i Długie, uznanych za cenny obszar przyrodniczo-krajobrazowy, ustala się następujące warunki w zakresie ochrony środowiska:

1) wprowadza się obowiązek przeprowadzania przez służby gminy kontroli gospodarki wodno-ściekowej,
2) nie dopuszcza się odprowadzenia ścieków do zbiorników bezodpływowych,
3) wprowadza się obowiązek ukrycia w zieleni (gatunki rodzime) nowopowstającej zabudowy.

ROZDZIAŁ VI
PRZEPISY KOŃCOWE

§8.

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).

§ 9.

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§ 10.

Dokonuje się przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych pochodzenia mineralnego:

1) dla działki nr 338: Ł V - 0,1564 ha
   Lz V - 0,2358 ha
2) dla działki nr 340: Ps V - 0,0927 ha
   Ł IV - 0,5228 ha

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Banie.

§ 12.

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

Przewodniczący Rady

mgr Arkadiusz Augustyniak