

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE

UZASADNIENIE



Opracowanie dokumentacji planistycznej:
mgr Magdalena Kalinowska
mgr Agata Walkowska

LISTOPAD 2025



SPIS TREŚCI

WSTĘP	4
1. Przedmiot opracowania	4
2. Podstawy formalno-prawne opracowania	4
3. Metody pracy i materiały źródłowe	5
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	6
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy	6
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego	7
3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania	9
3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	9
3.2. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	12
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	13
3.4. Strefy ochronne ujęć wód	15
3.5. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	15
3.6. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	15
3.7. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	16
3.8. Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych	16
3.9. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	39
3.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	39
3.11. Obszary ograniczonego użytkowania	40
3.12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	42
3.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	42
3.14. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	42
3.15. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	42
3.16. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	44
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami	44
4.1. Obiekty infrastruktury społecznej	44
4.2. Infrastruktura transportowa	44
4.3. Infrastruktura techniczna	45
4.4. Cmentarze	52
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	52
6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	54
7. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary, na których określono wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	56
8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w granicach obowiązujących miejscowych planów	



zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.	57
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY	64
1. Cel sporządzenia planu ogólnego	64
2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego	65
3. Strefy planistyczne.....	66
4. Gminne standardy urbanistyczne	67
5. Obszary uzupełnień zabudowy, w tym w ramach istniejącej zabudowy	78
SPIS TABEL	82
SPIS RYCIN.....	82



WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Banie, wywołany uchwałą Nr XLI/353/2023 Rady Gminy Banie z dnia 9 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy Banie.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Banie, położonej w powiecie gryfińskim w województwie zachodniopomorskim w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 206 km².

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych. Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym gminy Banie określono odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 ww. ustawy).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in. lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie, lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie, atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny dla gminy Banie sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr XLI/353/2023 Rady Gminy Banie z dnia 9 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy Banie.



W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. Metody pracy i materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego;
- Strategię Rozwoju Gminy Banie na lata 2015 - 2020;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Banie ze zmianami;
- Informator PSH – Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce, Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2017 r.;
- Waloryzację Przyrodniczą Województwa Zachodniopomorskiego.

Materiały kartograficzne:

- mapę topograficzną gminy,
- mapę ewidencyjną gminy,
- bazę obiektów topograficznych BDOT10K,
- bazę obiektów topograficznych BDOT500,

Inne źródła:

- sip.gison.pl/banie,
- crfop.gdos.gov.pl,
- karty.apgw.gov.pl,
- banie.pl.



UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Banie położona jest w południowo – zachodniej części woj. zachodniopomorskiego. Od strony południowej graniczy z gminami: Chojna i Trzcińsko Zdrój, od zachodu z gminą Widuchowa, od północy z gminą Gryfino i od wschodu z gminami powiatu pyrzyckiego: Bielice, Kozielice, oraz z gminą Myślibórz, znajdującą się w powiecie myśliborskim. Miejscowość gminna Banie znajduje się w centralnej części gminy.

Ryc. 1 Lokalizacja gminy na tle powiatu



Źródło: opracowanie własne



2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego

Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego (PZPWZ), zatwierdzonego uchwałą nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r.:

1. W zakresie Celu II.: Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego:

Kierunek 1. Zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i przeciwdziałanie negatywnym skutkom antropopresji

Zalecenie: Tworzenie warunków sprzyjających funkcjonowaniu korytarzy ekologicznych poprzez zapewnienie migracji zwierząt z ominięciem barier antropogenicznych, w szczególności komunikacyjnych.

Kierunek 6. Wykorzystanie kopalin uwzględniające potrzeby gospodarcze oraz ochronę środowiska

Ustalenie: Ochrona udokumentowanych złóż kopalin niezagospodarowanych, służąca potrzebom ich przyszłej eksploatacji.

2. W zakresie Celu V.: Ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego:

Kierunek 2. Obszarowa ochrona obiektów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego

Zalecenia:

- 1) Uwzględnienie w polityce gmin obszarów zwaloryzowanych jako spełniających kryteria parków kulturowych (PK): PK1 „Swobnica”.
- 2) Utrzymanie zasad kompozycji przestrzenno-architektonicznej i jej różnorodności na terenach poszczególnych projektowanych parków kulturowych.
- 3) Ochrona elementów kulturowych: obiektów budowlanych, komponowanej zieleni, stanowisk archeologicznych oraz przyrodniczych, tworzących specyfik obszaru parków kulturowych.
- 4) Zakaz wprowadzania na terenach obszarów wyznaczonych pod parki kulturowe elementów i form zagospodarowania degradujących krajobraz.
- 5) Utrzymanie zasad kompozycji przestrzenno-architektonicznej i jej różnorodności na terenach potencjalnych parków kulturowych.

3. W zakresie Celu VII: Wzrost i rozwój gospodarczy:

Kierunek 4. Wspieranie wzrostu gospodarczego poprzez rozwój turystycznego potencjału endogenicznego województwa

Ustalenie: Budowa Sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego (Trasa Zielonego Pogranicza).



Kierunek 5. Wykorzystanie potencjału rolniczej przestrzeni produkcyjnej województwa do rozwoju gospodarki żywnościowej i produkcji specjalistycznej

Zalecenia:

- 1) Ograniczenie lokalizacji nowych wielkostadnych ferm chowu i hodowlanych na obszarach pojezierzy i na obszarach objętych dyrektywą azotanową i fosforanową.
- 2) Ochrona gleb wysokiej jakości przed nierolniczym wykorzystaniem.

4. W zakresie Celu IX: Rozbudowa infrastruktury technicznej, poprawa gospodarki wodno-ściekowej, rozwój energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii i zwiększenie dostępności cyfrowej:

Kierunek 2. Rozbudowa i modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych

Ustalenie: Uruchomienie na napięciu 400 kV toru linii 400 kV Krajnik - Baczyna (pracującego czasowo na napięciu 220 kV).

Kierunek 3. Budowa i rozbudowa sieci gazowych

Ustalenie: Rozbudowa dystrybucyjnej sieci gazowej wysokiego ciśnienia:

- rozbudowa sieci w relacjach: - Pyrzyce - Banie - Chojna -Mieszkowice,
- budowa stacji gazowych: Banie.

Zalecenie: Budowa układów wyspowego zasilania w gaz, zaopatrywanych za pomocą dostaw LNG, LBG.

Kierunek 4. Wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii oraz rozwój systemu rozproszonych źródeł energii

Zalecenia:

- 1) Rozwój energetyki wiatrowej przy poszanowaniu wartości krajobrazowych.
- 2) Rozwój mikro- i małych instalacji solarnych wykorzystujących konwersję energii słonecznej w energię ciepłą lub elektryczną.
- 3) Budowa farm fotowoltaicznych.

5. W zakresie Celu X: Rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa

Kierunek 1. Utrzymanie, funkcjonowanie i rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa

Zalecenia:

- 1) Uwzględnianie w dokumentach strategicznych i planistycznych samorządów terytorialnych obiektów szczególnie ważnych dla bezpieczeństwa i obronności państwa, elementów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności transportowej, zabezpieczenia przeciwpowodziowego, zarządzania kryzysowego, zabezpieczenia granic jako spójnego systemu bezpieczeństwa państwa i obywateli.
- 2) Kształtowanie rozwiązań systemu transportowego (drogi kołowe, koleje, drogi wodne, porty, lotniska) w sposób minimalizujący zagrożenia wynikające z przewozów ładunków niebezpiecznych, przemieszczania i rozmieszczenia sił zbrojnych (w tym



międzynarodowych jednostek sojusznicych) w czasie pokoju i wojny, zjawisk naturalnych o charakterze katastroficznym, a jednocześnie w sposób zapewniający bezpieczeństwo, sprawną ewakuację i prowadzenie akcji ratowniczych z zachowaniem możliwości zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych.

3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach gminy Banie występują:

- obszar Natura 2000 Dzikie Las PLH320060,
- obszar Natura 2000 Las Baniewicki PLH320064,
- obszar Natura 2000 Dolina Tywy PLH320050,
- pomniki przyrody.

Obszar Natura 2000 Dzikie Las – jest to kompleks mezofilnych lasów liściastych, torfowisk mszarnych i jezior eutroficznych. Dla obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dzikie Las PLH320060, zmieniony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 10 sierpnia 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dzikie Las PLH320060.

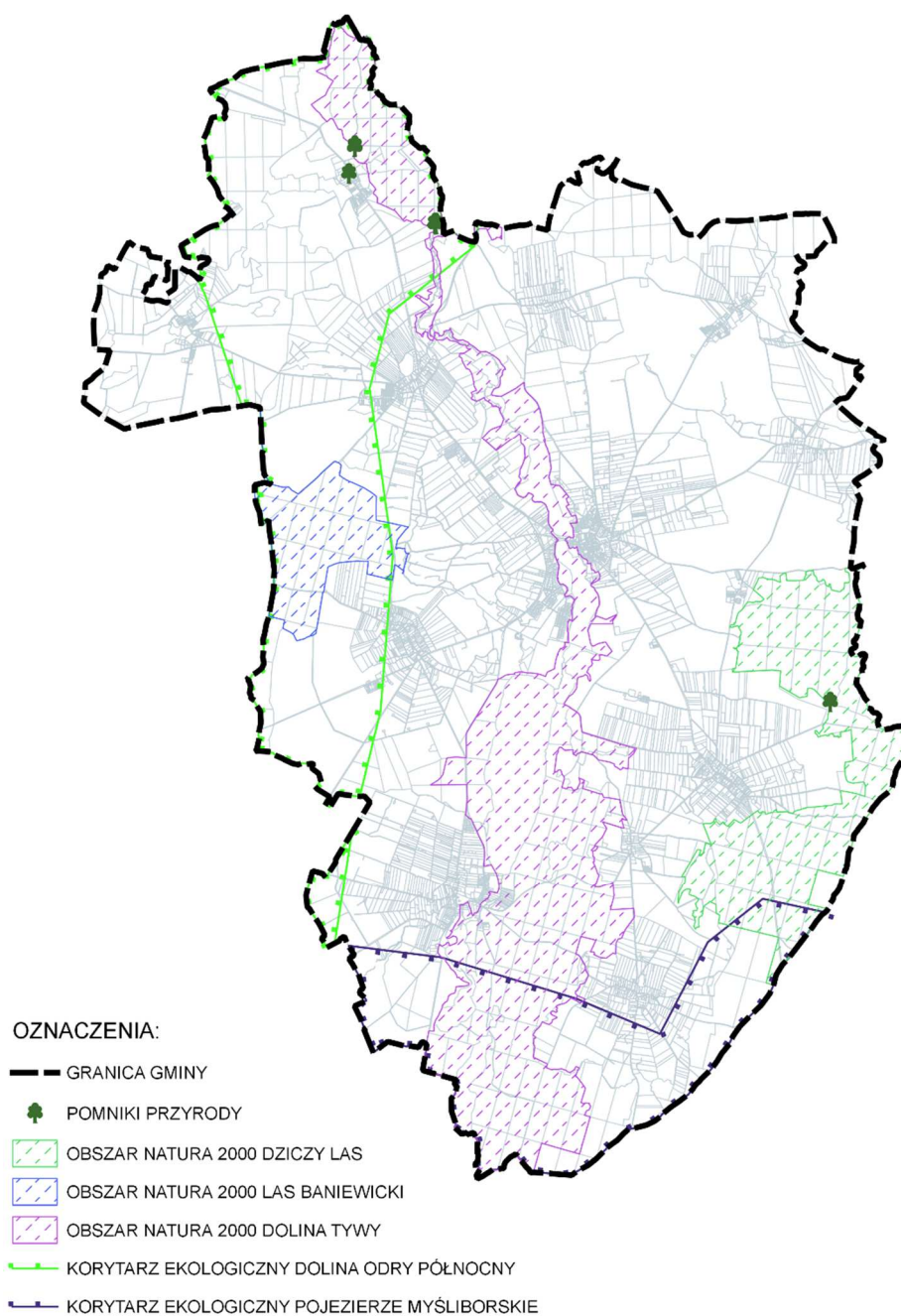
Obszar Natura 2000 Las Baniewicki - jest zwartym kompleksem żyznych lasów liściastych o dość jednolitym charakterze grądowym. Dla obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Las Baniewicki PLH320064.

Obszar Natura 2000 Dolina Tywy - osią obszaru jest rzeka Tywa, płynąca początkowo z południa na północ w rynnę lodowcowej (tzw. Bańskiej), w krajobrazie obfitującym we wzgórza pokryte lasami liściastymi, jeziora, źródłiska, torfowiska, następnie skręcająca na zachód, w krajobrazie równinny moreny dennej, pozbawionym jezior, obfitującym w pola uprawne i użytki zielone, by ostatecznie na kilkukilometrowym odcinku koło Gryfina płynąć w głębokiej i wąskiej rynnę o stromych zboczach porośniętych żyznymi lasami liściastymi. Dla przedmiotowego obszaru nie przyjęto planu zadań ochronnych.

W granicach gminy zlokalizowane są 4 pomniki przyrody. Ponadto przez gminę przebiegają korytarze ekologiczne: Dolina Odry Północny oraz Pojezierze Myśliborskie.



Ryc. 2 Formy ochrony przyrody na terenie gminy Banie

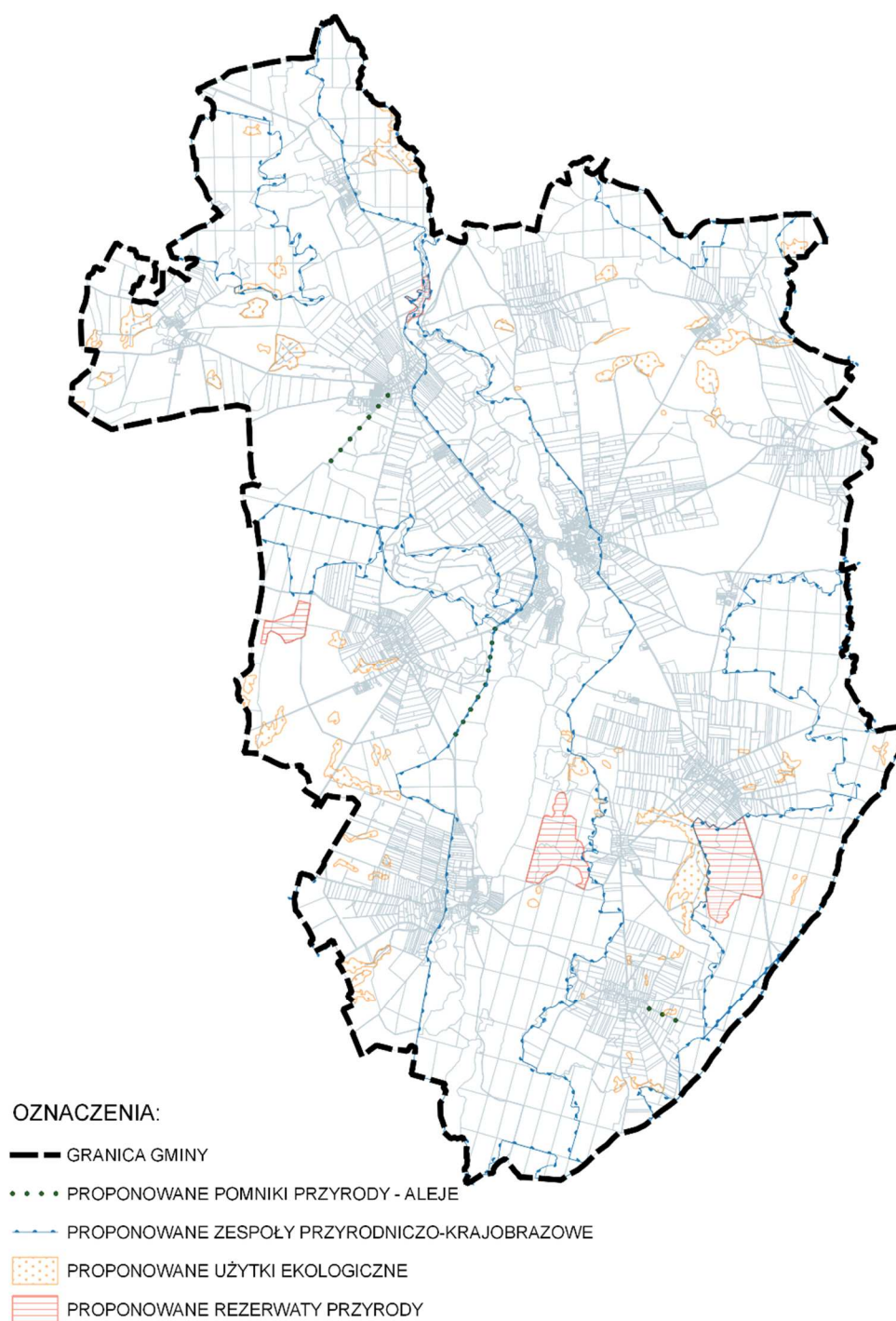


Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z Waloryzacją przyrodniczą województwa zachodniopomorskiego, w granicach gminy Banie proponuje się wyznaczyć zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, użytki ekologiczne, rezerваты przyrody oraz pomniki przyrody – aleje drzew.



Ryc. 3 Obszary proponowane do objęcia ochroną, zgodnie z Waloryzacją przyrodniczą województwa zachodniopomorskiego



Źródło: opracowanie własne

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące uwarunkowania przyrodnicze. Na terenach objętych formami ochrony przyrody uwzględniono istniejącą zabudowę oraz wypełniono luki w obszarach uzupełnień zabudowy.



3.2. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy rozpoznano 2 osuwiska oraz wyznaczono 12 terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Wszystkie te formy zlokalizowane są na zboczach rynny polodowcowej, obecnie wykorzystywanej przez rzekę Tywę.

Tab. 1 Osuwiska na terenie gminy Banie

numer ID osuwiska z bazy SOPO	obręb	numer działki	stopień aktywności
157643	Rożnowo	200	okresowo aktywne
167644	Swobnica	202/1	nieaktywne

źródło: Starostwo Powiatowe w Gryfinie

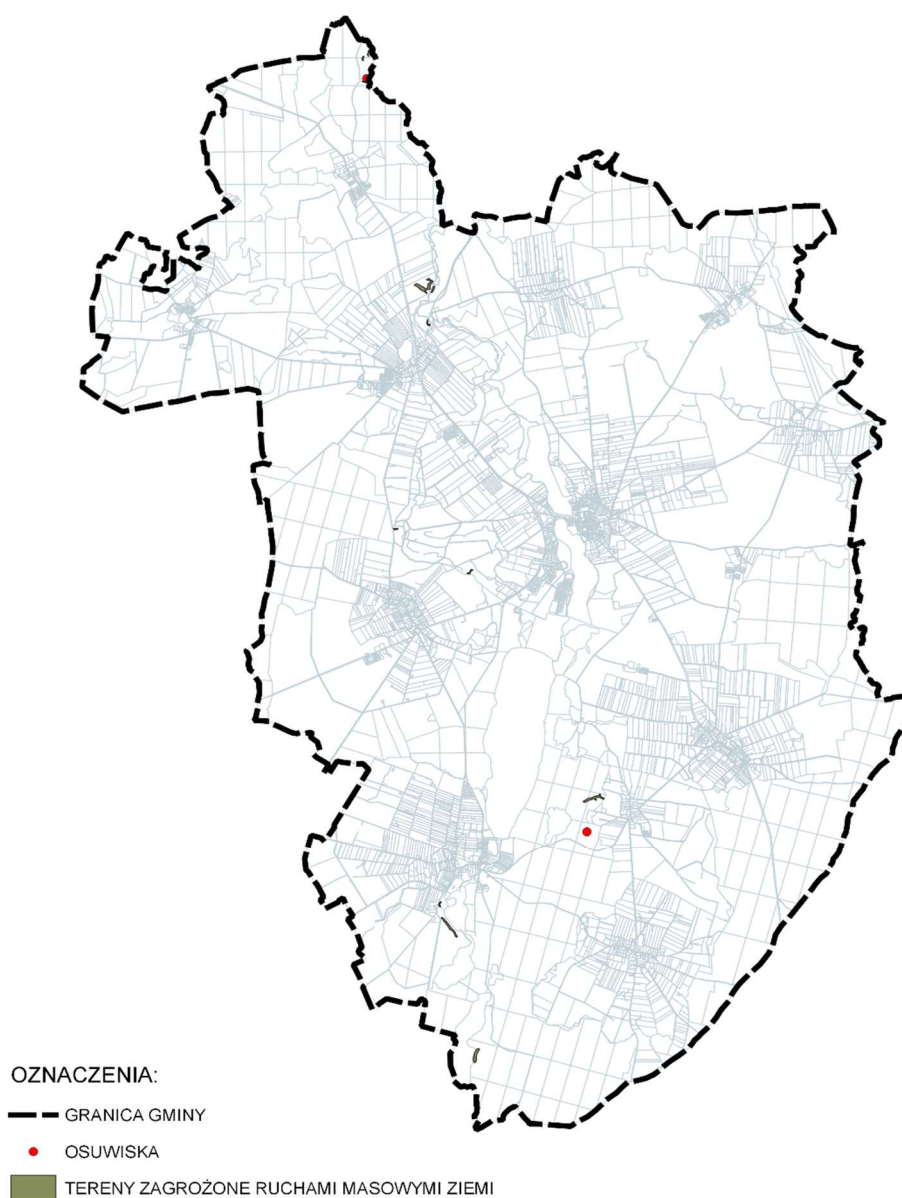
Tab. 2 Tereny zagrożone ruchami masowymi na terenie gminy Banie

numer terenu zagrożonego z bazy SOPO	obręb	numer działki
25707	Rożnowo	170/2
25709	Rożnowo	170/2, 200
25710	Rożnowo	200, 240, 239/2
25711	Lubanowo	271/1
25712	Lubanowo	21/1
25713	Lubanowo	274/3
25714	Tywica	106
25715	Banie 4	1145
25716	Swobnica	195, 194
	Górnów	104/4
25717	Swobnica	727/5
26718	Swobnica	727/4, 727/6
25719	Swobnica	731, 252

źródło: Starostwo Powiatowe w Gryfinie



Ryc. 4 Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi w granicach gminy Banie



źródło: opracowanie własne

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono tereny zagrożone ruchami masowymi.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

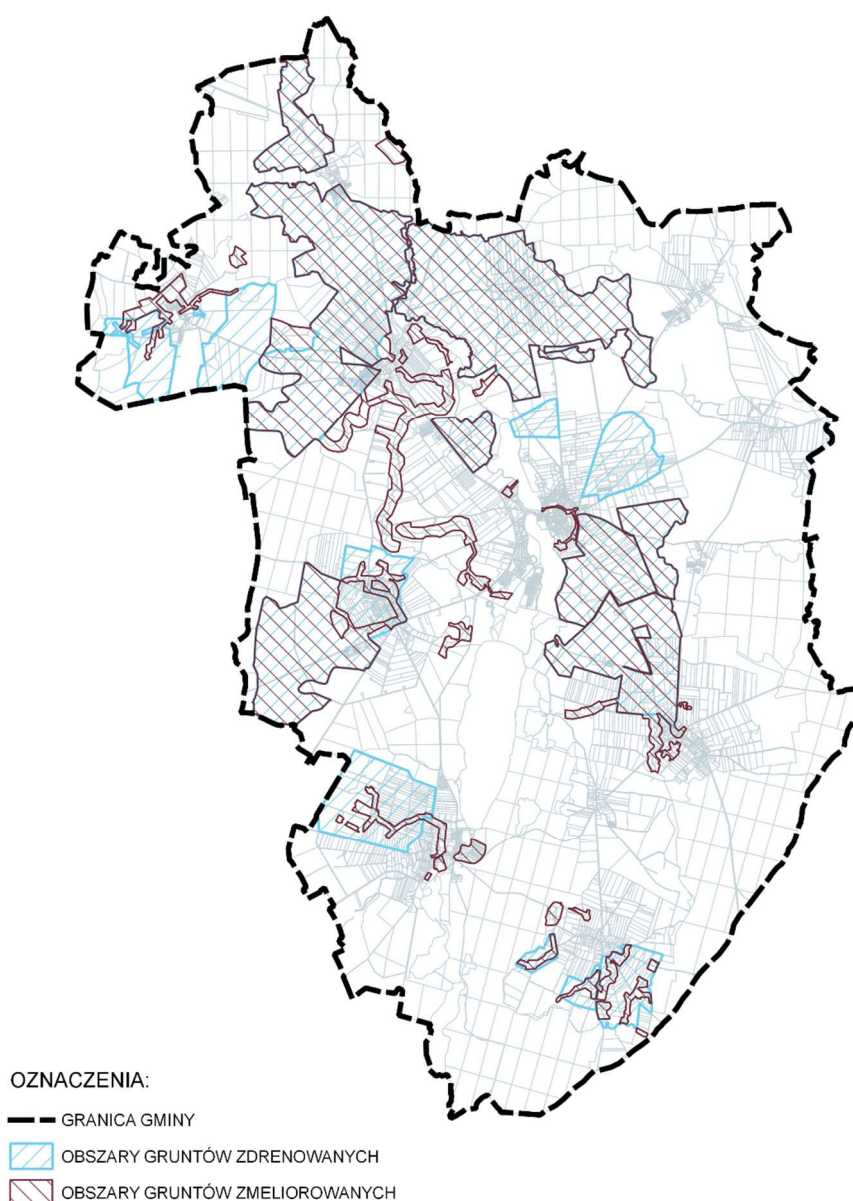
Zgodnie z ustawą Prawo wodne urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom



regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy.

Poniżej przedstawiono obszary gruntów zmeliorowanych oraz obszary gruntów zdrenowanych, na podstawie danych uzyskanych od Zarządu Zlewni w Szczecinie. Organ informuje, że przedstawione obszary stanowią materiał roboczy i dane do późniejszych analiz w celu dokładniejszego wyznaczenia obszarów gruntów zmeliorowanych zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 05.06.2020 r. Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. z 2020 r. poz. 1165).

Ryc. 5 Obszary gruntów zmeliorowanych i zdrenowanych w granicach gminy Banie



źródło: opracowanie własne



Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące obszary gruntów zmeliorowanych. W każdej ze stref planistycznych dopuszczono infrastrukturę techniczną, do której można zaliczyć wszelkie urządzenia melioracji wodnych.

Na etapie realizacji ustaleń aktów planowania przestrzennego należy zachować istniejący system melioracyjny tak by zapewnić jego ciągłość, a w przypadku konieczności przebudowy bądź likwidacji należy uzyskać stosowne zgody (pozwolenia), w oparciu o przepisy prawa wodnego, budowlanego oraz przepisy odrębne.

3.4. Strefy ochronne ujęć wód

Eksploracja wód podziemnych prowadzona jest na 16 ujęciach (z tego jedno zostało zamknięte):

- wodociągów komunalnych: Kunowo, Banie, Piaseczno, Swobnica, Dłusko Gryfińskie, Baniewice, Dłużyna, Piaskowo, Skotniki, Babinek, Rożnowo, Tywica,
- wodociągach zakładowych dla miejscowości Lubanowo - Trzaski, Młyn nad Tywą” Sp. z o.o.; Baniewice OW, Gryfia”, Baniewice OW, Dolna Odra”, Baniewice - OW Kaleta (wyłączone z eksploatacji).

Ujęcia wód nie posiadają stref ochrony pośredniej.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące ujęcia wód.

3.5. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

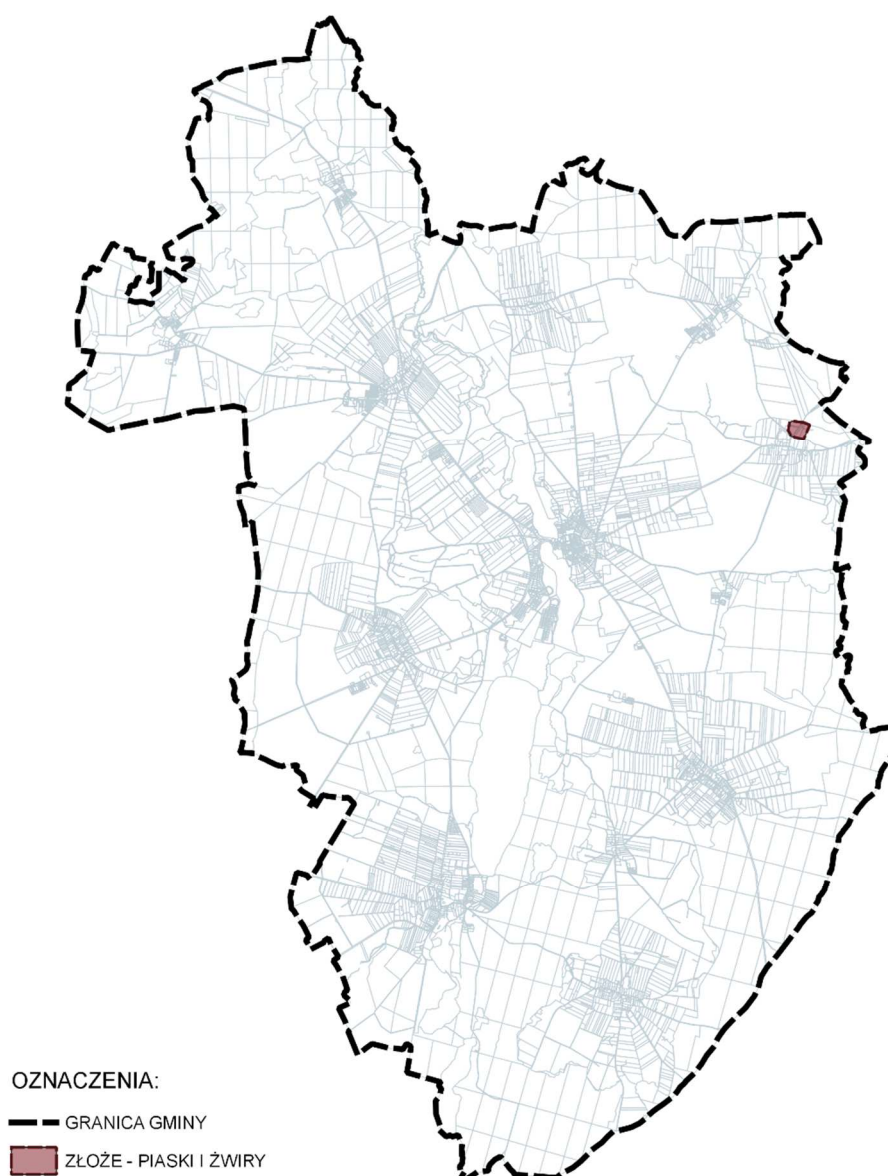
Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zakazać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie gminy Banie nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych. Ponadto gmina zlokalizowana jest poza występowaniem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

3.6. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Banie występuje złożo piasku i żwiru „Parnica” (ID złoża 11199), nie wyznaczono terenów i obszarów górniczych.

Ryc. 6 Występowanie złóż w granicach gminy Banie



źródło: opracowanie własne

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące złoża, tereny i obszary górnicze.

3.7. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Banie nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.8. Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych

Poniżej przedstawiono zabytki w granicach gminy Banie objęte formami ochrony



oraz stanowiska archeologiczne.

Tab. 3 Obiekty wpisane do rejestru zabytków

lp.	miejsowość	obiekt	numer rejestru	data	nr decyzji
1.	Babinek	cmentarz przykościelny	160	2004.01.19	DZ-4200/63/O/03/2004
2.	Babinek	park dworski	1048	1980.12.02	KL.I.5340/41/80
3.	Babinek	kościół św. Anny	160	2004.01.19	DZ-4200/63/O/03/2004
4.	Banie	teren Starego Miasta	70	1955.10.29	KI.V.-0/52/55
5.	Banie	kaplica św. Jerzego	1019	1963.12.05	KI.20/46/63
6.	Banie	cmentarz żydowski	946	1994.09.12	PSOZ/Sz-n/5340/128/94
7.	Banie	kościół M.B. Wspomożenia Wiernych	995	1956.07.02	KI.V.-0/97/56
8.	Banie	cmentarz przykościelny	995	2015.06.12	DZ.5130.14.2015.AR
9.	Banie	baszta Prochowa	1023	1963.12.05	KI.20/45/63
10.	Baniewice	kościół NSPJ	996	1956.07.02	KI.V.-0/98/56
11.	Baniewice	cmentarz przykościelny	996	2015.06.12	DZ.5130.16.2015.AR
12.	Dłusko Gryfińskie	kościół MB Królowej Polski	952	1974.05.30	KI.I.6801/8/74
13.	Dłusko Gryfińskie	cmentarz przykościelny	952	2015.06.12	DZ.5130.15.2015.AR
14.	Górnowo	kościół p.w. NSPJ	1499	2016.01.19	DZ.5130.01.2016.AR
1.	Górnowo	cmentarz przykościelny	1499	2016.01.19	DZ.5130.01.2016.AR
2.	Kunowo	cmentarz przykościelny	172	2004.07.13	DZ-4200/16/O/2004
3.	Kunowo	kościół Św. Wojciecha	172	2004.07.13	DZ-4200/16/O/2004
4.	Lubanowo	park dworski	932	1980.12.12	KL.I.5340/47/80
5.	Lubanowo	kościół Chrystusa Króla	1001	1956.07.31	KI.V.-0/127/56
6.	Lubanowo	cmentarz przykościelny	1001	2015.06.12	DZ.5130.12.2015.AR
7.	Otoki	wiatrak holenderski	948	1989.05.29	KI.3-5340/26/89
8.	Piaseczno	kościół MB Królowej Różańca Św.	973	1956.07.31	KI.V.-0/143/56
9.	Piaseczno	cmentarz przykościelny	973	2015.06.12	DZ.5130.10.2015.AR
10.	Rożnowo	park dworski	949	1980.12.03	KL.I.5340/45/80
11.	Rożnowo	kościół M.B. Częstochowskiej	1179	1957.10.22	KI.V.-0/283/57
12.	Sosnowo	kościół Niepokalanego Poczęcia NMP	981	1956.08.01	KI.V.-0/159/56



13.	Sosnowo	cmentarz przykościelny	981	2015.06.12	DZ.5130.13.2015.AR
14.	Swobnica	park dworski	760	1980.12.04	KL.I.5340/55/80
15.	Swobnica	kościół św. Kazimierza	1025	1956.08.01	Kl.V.-0/163/56
16.	Swobnica	zamek	760	1957.03.31	Kl.V.-0/248/57

źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków

Tab. 4 Obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

lp.	miejsowość	adres	obiekt
1.	Babinek	Dz. nr 82/31	pałac
2.	Babinek	Dz. nr 82/64	zespół folwarczny
3.	Babinek	Dz. nr 82/64	spichlerz (2) w zespole folwarcznym
4.	Babinek	Dz. nr 82/64	obora (3) w zespole folwarcznym
5.	Babinek	Dz. nr 82/64	stajnia (4) w zespole folwarcznym
6.	Babinek	Dz. nr 71	cmentarz przykościelny
7.	Banie	Dz. nr 183 obr. 1	cmentarz komunalny
8.	Banie	Dz. nr 309 obr. 1	cmentarz przykościelny
9.	Banie		cmentarz
10.	Banie	Dz. nr 31	Cmentarz żydowski
11.	Banie	Kunowa ul., dz. nr 197 obr. 1	kaplica cmentarna
12.	Banie	Bolesława Chrobrego 19 ul., dz. nr 277 obr. 1	budynek mieszkalny
13.	Banie	Bolesława Chrobrego 21 ul., dz. nr 276 obr. 1	budynek mieszkalny
14.	Banie	Bolesława Chrobrego 23 ul., dz. nr 274 obr. 1	budynek mieszkalny
15.	Banie	Grunwaldzka 8 ul. dz. nr 507/1 obr. 2	budynek mieszkalny
16.	Banie	Grunwaldzka 10 ul., dz. nr 506 obr. 2	budynek mieszkalny
17.	Banie	Grunwaldzka 12 ul., dz. nr 501/1 obr. 2	budynek mieszkalny
18.	Banie	Grunwaldzka 14 ul., dz. nr 500/1 obr. 2	budynek mieszkalny
19.	Banie	Grunwaldzka 18 ul., dz. nr 593	zagroda
20.	Banie	Grunwaldzka 22 ul.	budynek mieszkalny, dz. 647/1, obr. 2 Banie
21.	Banie	Jagiellońska 8 ul., dz. nr 553 obr. 2	budynek mieszkalny
22.	Banie	Bolesława Chrobrego 10 ul., dz. nr 289/1 obr. 1	synagoga
23.	Baniewice		cmentarz
24.	Baniewice	Dz. nr 388/2, cz. 388/1	cmentarz przykościelny
25.	Baniewice		bramka cmentarna
26.	Baniewice		bramka cmentarna
27.	Baniewice		bramka cmentarna
28.	Baniewice	Baniewice, dz. nr 111/43, 111/6, 111/5, 111/4	zespół folwarczny
29.	Baniewice	Baniewice nr 23	owczarnia
30.	Baniewice	Baniewice nr 59	chałupa



40.	Dłusko Gryfińskie	Dz. nr 246	cmentarz przykościelny
41.	Dłusko Gryfińskie	Dłusko Gryfińskie nr 31, dz. nr 196	stodoła
42.	Dłusko Gryfińskie	Dłusko Gryfińskie nr 74	chałupa
43.	Dłusko Gryfińskie	Dłusko Gryfińskie nr 74	stodoła
44.	Górnowo	Dz. r 109/1, 109/2	cmentarz przykościelny
45.	Górnowo	Dz. nr 109/1	kościół
46.	Górnowo	Górnowo nr 3, dz. nr 98	chałupa
47.	Kunowo	Dz. nr 221/4 i inne	zespół folwarczny
48.	Lubanowo		cmentarz komunalny
49.	Lubanowo		cmentarz przykościelny
50.	Lubanowo	Dz. nr 323/70, 323/165, 323/169, 323/14	zespół folwarczny
51.	Lubanowo	Dz. nr 323/170	obora (1) w zespole folwarcznym
52.	Lubanowo	Dz. nr 323/170	magazyn (2) w zespole folwarcznym
53.	Lubanowo	Lubanowo nr 23, dz. nr 59/1	stodoła
54.	Lubanowo	Lubanowo nr 48, dz. nr 128	chałupa
55.	Lubanowo	Lubanowo nr 48, dz. nr 128	budynek gospodarczy
56.	Lubanowo (Otoki)	Lubanowo-Otoki nr 1, dz. nr 290/1 obr. Lubanowo	młyn wodny
57.	Parnica	Dz. nr 159	cmentarz
58.	Parnica		cmentarz przykościelny
59.	Piaseczno	Dz. nr 400	cmentarz komunalny
60.	Piaseczno	Dz. nr 336	cmentarz przykościelny
61.	Piaseczno	Piaseczno nr 39, dz. nr 447	chałupa
62.	Piaseczno	Piaseczno nr 50, dz. nr 460/2	chałupa
63.	Piaseczno	Piaseczno nr 74, dz. nr 373/1	chałupa
64.	Piaseczno	Piaseczno, dz. nr 466 i inne	układ ruralistyczny
65.	Rożnowo	Dz. nr 21/1	cmentarz przykościelny
66.	Rożnowo	Dz. nr 21/1	kaplica cmentarna
67.	Rożnowo	Dz. nr 20/9	pałac
68.	Rożnowo	Różnowo nr 14, dz. nr 20/9	gołębnik
69.	Rożnowo	Dz. nr 20/5	obora (2) w zespole folwarcznym
70.	Rożnowo	Dz. nr 20/5	chlew (3) w zespole folwarcznym
71.	Rożnowo	Dz. nr 20/15	budynek gospodarczy (4) w zespole folwarcznym
72.	Rożnowo	Dz. nr 20/5, 20/9, 20/15	zespół folwarczny
73.	Sosnowo	Dz. nr 79/1	cmentarz przykościelny
74.	Sosnowo	Dz. nr 79/1	bramka cmentarna
75.	Sosnowo	Dz. nr 95 i inne	układ przestrzenny wsi
76.	Sosnowo	Banie, dz. nr 95 i inne	układ ruralistyczny
77.	Swobnica	Swobnica-Strzeszów	aleja
78.	Swobnica	Swobnica-Żelechowo	aleja
79.	Swobnica	Dz. nr 422	cmentarz przykościelny
80.	Swobnica	Dz. nr 569	cmentarz komunalny
81.	Swobnica		cmentarz
82.	Swobnica	Dz. nr 422	kaplica na cmentarzu przykościelnym



83.	Swobnica	Dz. nr 727/1, 727/5	zespół folwarczny
84.	Swobnica	Dz. nr 727/1	spichlerz (2) w zespole folwarcznym
85.	Swobnica	Dz. nr 727/5	obora (3) w zespole folwarcznym
86.	Swobnica	Swobnica nr 20, dz. nr 328	chałupa
87.	Swobnica	Swobnica nr 31, dz. nr 340	chałupa
88.	Swobnica	Swobnica nr 31, dz. nr 340	stodoła
89.	Swobnica	Swobnica nr 79, dz. nr 426	chałupa
90.	Swobnica	Swobnica nr 82, dz. 430/5	chałupa
91.	Swobnica	Swobnica nr 93, dz. nr 583/1	chałupa
92.	Swobnica	Swobnica nr 106, dz. 447/1	chałupa
93.	Swobnica	Swobnica nr 106, dz. 447/1	budynek gospodarczy (stodoła)
94.	Trzaski	Trzaski nr 4	zespół młyna
95.	Tywica	Dz. nr 30	dwór
96.	Tywica		dwór
97.	Tywica	Dz. nr 30	zespół folwarczny
98.	Tywica	Dz. nr 30	budynek gospodarczy (2) w zespole folwarcznym I
99.	Tywica	Dz. nr 30	budynek gospodarczy (3) w zespole folwarcznym I
100.	Tywica	Dz. nr 30	stodoła (4) w zespole folwarcznym I
101.	Tywica	Tywica nr 8	budynek gospodarczy (2) w zespole folwarcznym II
102.	Tywica	Dz. nr 30	zespół folwarczny
103.	Tywica	Dz. nr 7	zespół folwarczny

źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków

Tab. 5 Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

lp.	miejsowość	obiekt	adres	nr	data wpisu
1.	Babinek	Obora (3) w zespole folwarcznym	Babinek nr 1		
2.	Babinek	Pałac	Babinek nr 1		
3.	Babinek	Zespół folwarczny	Babinek nr 1		
4.	Babinek	Budynek mieszkalny	Babinek nr 1		
5.	Babinek	Budynek mieszkalny	Babinek nr 13		
6.	Babinek	Budynek mieszkalny	Babinek nr 40		
7.	Babinek	Budynek mieszkalny	Babinek nr 49/50		
8.	Babinek	Cmentarz przykościelny	Babinek nr 71	A-160	19.01.2004
9.	Babinek	Kościół ewang., ob. rzym.-kat. p.w. św. Anny	Babinek nr 71	A-160	19.01.2004
10.	Babinek	Park pałacowy		919	02.12.1980
11.	Banie	Aleja dojazdowa	ul. Ogrodowa	A-1267	12.09.1994
12.	Banie	Baszta Prochowa	ul. B. Chrobrego 5	A-414	05.12.1963
13.	Banie	Budynek gospodarczy	ul. Targowa 4		
14.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. B. Chrobrego 1		
15.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. B. Chrobrego 2		
16.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. B. Chrobrego 6		
17.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. B. Chrobrego 19		
18.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. B. Chrobrego 21		
19.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. B. Chrobrego 23		
20.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Ciasna 4		



21.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Grunwaldzka 2		
22.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Grunwaldzka 5		
23.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Grunwaldzka 6		
24.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Grunwaldzka 8		
25.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Grunwaldzka 10		
26.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Grunwaldzka 12		
27.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Grunwaldzka 14		
28.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Jagiellońska 2		
29.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Jagiellońska 4		
30.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Jagiellońska 6		
31.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Jagiellońska 8		
32.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Jagiellońska 9		
33.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Jagiellońska 14		
34.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Jagiellońska 24		
35.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Jagiellońska 29		
36.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Jagiellońska 32		
37.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Mostowa 2		
38.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 2/4		
39.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 3		
40.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 5/7		
41.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Pocztowa 5		
42.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Różana 6		
43.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Różana 16		
44.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Skośna 2		
45.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Skośna 3		
46.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Skośna 5		
47.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Skośna 8		
48.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Strzelecka 2		
49.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Targowa 6		
50.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Targowa 7		
51.	Banie	Budynek mieszkalny	ul. Targowa 9		
52.	Banie	Budynek szkoły	ul. Szkolna 1		
53.	Banie	Cmentarz komunalny (I)	ul. Kunowska		
54.	Banie	Cmentarz przykościelny (II)	ul. B. Chrobrego 6		
55.	Banie	Cmentarz (III)	ul. Gryfińska		
56.	Banie	Cmentarz żydowski (IV)	ul. Ogrodowa	A-1267	12.09.1994
57.	Banie	Cmentarz (V)	ul. Polna/Grunwaldzka		
58.	Banie	Kaplica cmentarna p.w. Wszystkich Świętych	ul. Kunowska		
59.	Banie	Kaplica p.w. św. Jerzego	ul. Gryfińska	A-417	05.12.1963
60.	Banie	Kościół par. p.w. NMP Wspomożenia Wiernych	ul. B. Chrobrego 6	A-106	02.07.1956
61.	Banie	Pocztą	ul. Pocztowa 7		
62.	Banie	Synagoga	ul. B. Chrobrego 10		
63.	Banie	Teren starego miasta		70	29.10.1955
64.	Banie	Zagroda	ul. Grunwaldzka 18		
65.	Baniewice	Owczarnia w zespole folwarcznym	Baniewice nr 1		
66.	Baniewice	Zespół folwarczny	Baniewice nr 1		
67.	Baniewice	Chałupa	Baniewice nr 4		
68.	Baniewice	Chałupa	Baniewice nr 6		



69.	Baniewice	Chałupa	Baniewice nr 11/13		
70.	Baniewice	Chałupa	Baniewice nr 50		
71.	Baniewice	Chałupa	Baniewice 53		
72.	Baniewice	Chałupa	Baniewice nr 56		
73.	Baniewice	Chałupa	Baniewice nr 62/64		
74.	Baniewice	Chałupa	Baniewice nr 74		
75.	Baniewice	Chałupa	Baniewice nr 77		
76.	Baniewice	Chałupa	Baniewice nr 79/81		
77.	Baniewice	Chałupa	Baniewice nr 82		
78.	Baniewice	Chałupa	Baniewice nr 84		
79.	Baniewice	Chałupa	Baniewice nr 87/89		
80.	Baniewice	Chałupa	Baniewice nr 95		
81.	Baniewice	Bramka cmentarna (pd.)			
82.	Baniewice	Bramka cmentarna (pn.)			
83.	Baniewice	Bramka cmentarna (zach.)			
84.	Baniewice	Cmentarz (I)			
85.	Baniewice	Cmentarz przykościelny (II)			
86.	Baniewice	Kościół fil. p.w. Naj św. Serca Pana Jezusa		107	02.07.1956
87.	Dłusko Gryf.	Budynek gospodarczy	Dłusko Gryf. nr 11		
88.	Dłusko Gryf.	Budynek gospodarczy	Dłusko Gryf. nr 22		
89.	Dłusko Gryf.	Chałupa	Dłusko Gryf. nr 22		
90.	Dłusko Gryf.	Chałupa	Dłusko Gryf. nr 23		
91.	Dłusko Gryf.	Chałupa	Dłusko Gryf. nr 29		
92.	Dłusko Gryf.	Stodoła	Dłusko Gryf. nr 31		
93.	Dłusko Gryf.	Chałupa	Dłusko Gryf. nr 33		
94.	Dłusko Gryf.	Chałupa	Dłusko Gryf. nr 39		
95.	Dłusko Gryf.	Chałupa	Dłusko Gryf. nr 41		
96.	Dłusko Gryf.	Chałupa	Dłusko Gryf. nr 44		
97.	Dłusko Gryf.	Chałupa	Dłusko Gryf. nr 46		
98.	Dłusko Gryf.	Chałupa	Dłusko Gryf. nr 49		
99.	Dłusko Gryf.	Chałupa	Dłusko Gryf. nr 57		
100.	Dłusko Gryf.	Budynek gospodarczy	Dłusko Gryf. nr 59		
101.	Dłusko Gryf.	Chałupa	Dłusko Gryf. nr 59		
102.	Dłusko Gryf.	Chałupa	Dłusko Gryf. nr 60		
103.	Dłusko Gryf.	Chałupa	Dłusko Gryf. nr 61		
104.	Dłusko Gryf.	Chałupa	Dłusko Gryf. nr 67		
105.	Dłusko Gryf.	Cmentarz przykościelny	Dłusko Gryf. nr 57		
106.	Dłusko Gryf.	Kościół fil. p.w. NMP Królowej Polski	Dłusko Gryf. nr 57	760	30.05.1974
107.	Górnowo	Chałupa	Górnowo nr 3		
108.	Górnowo	Chałupa	Górnowo nr 7/9		
109.	Górnowo	Chałupa	Górnowo nr 10		
110.	Górnowo	Budynek gospodarczy	Górnowo nr 12		
111.	Górnowo	Chałupa	Górnowo nr 12		
112.	Górnowo	Chałupa	Górnowo nr 16/18		
113.	Górnowo	Chałupa	Górnowo nr 17		
114.	Górnowo	Cmentarz przykościelny			
115.	Górnowo	Kościół p.w. Naj św. Serca Pana Jezusa			
116.	Kunowo	Chałupa	Kunowo nr 23		



117.	Kunowo	Chałupa	Kunowo nr 28		
118.	Kunowo	Chałupa	Kunowo nr 34		
119.	Kunowo	Chałupa	Kunowo nr 36		
120.	Kunowo	Cmentarz kościelny		A-172	13.07.2004
121.	Kunowo	Kościół fil. ś w. Wojciecha		A-172	13.07.2004
122.	Kunowo	Zespół folwarczny			
123.	Lubanowo	Chałupa	Lubanowo nr 8		
124.	Lubanowo	Budynek gospodarczy	Lubanowo nr 11		
125.	Lubanowo	Chałupa	Lubanowo nr 13		
126.	Lubanowo	Chałupa	Lubanowo nr 15		
127.	Lubanowo	Chałupa	Lubanowo nr 26		
128.	Lubanowo	Budynek gospodarczy	Lubanowo nr 33		
129.	Lubanowo	Chałupa	Lubanowo nr 38		
130.	Lubanowo	Chałupa	Lubanowo nr 39		
131.	Lubanowo	Chałupa	Lubanowo nr 42		
132.	Lubanowo	Budynek gospodarczy	Lubanowo nr 48		
133.	Lubanowo	Chałupa	Lubanowo nr 48		
134.	Lubanowo	Budynek gospodarczy	Lubanowo nr 50		
135.	Lubanowo	Magazyn (2) w zespole folwarcznym	Lubanowo 102		
136.	Lubanowo	Obora (1) w zespole folwarcznym	Lubanowo 102		
137.	Lubanowo	Zespół folwarczny	Lubanowo 102		
138.	Lubanowo	Cmentarz komunalny (I)	Szosa Banie - Gryfino		
139.	Lubanowo	Cmentarz przykościelny (II)			
140.	Lubanowo	Kościół par. p.w. Chrystusa Króla		129	31.07.1956
141.	Lubanowo	Kuźnia	Lubanowo nr		
142.	Lubanowo	Park dworski		925	12.12.1980
143.	Lubanowo	Remiza	Lubanowo nr		
144.	Lubanowo - Otoki	Młyn wodny	Lubanowo–Otoki nr 1		
145.	Lubanowo - Otoki	Młyn wodny- budynek gospodarczy	Lubanowo–Otoki nr 1		
146.	Lubanowo - Otoki	Wiatrak holenderski	Lubanowo–Otoki nr 1	A-1100	29.05.1989
147.	Parnica	Chałupa	Parnica nr 7		
148.	Parnica	Chałupa	Parnica nr 10		
149.	Parnica	Chałupa	Parnica nr 12		
150.	Parnica	Chałupa	Parnica nr 16		
151.	Parnica	Chałupa	Parnica nr 19		
152.	Parnica	Cmentarz (I)	Pd.-zach. część wsi		
153.	Parnica	Cmentarz przykościelny (II)	Zach. część wsi, przy szosie do Bań		
154.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 3/4		
155.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 7/8		
156.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 10		
157.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 18		
158.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 25/26		
159.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 30/31		
160.	Piaseczno	Budynek gospodarczy	Piaseczno nr 32/33		



161.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 32/33		
162.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 39		
163.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 51/52		
164.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 53		
165.	Piaseczno	Budynek gospodarczy	Piaseczno nr 67		
166.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 67		
167.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 70		
168.	Piaseczno	Budynek gospodarczy	Piaseczno nr 80/79		
169.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 80/79		
170.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 83		
171.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 92		
172.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 101/102		
173.	Piaseczno	Chałupa	Piaseczno nr 103		
174.	Piaseczno	Budynek gospodarczy	Piaseczno nr 109		
175.	Piaseczno	Cmentarz komunalny (I)	Szosa do Górnowa		
176.	Piaseczno	Cmentarz przykościelny (II)	Centrum wsi		
177.	Piaseczno	Kościół fil. p.w. MB Królowej Polski		144	31.07.1956
178.	Piaseczno	Szkoła	Piaseczno nr		
179.	Rożnowo	Chlew (3) w zespole folwarcznym	Rożnowo nr 14		
180.	Rożnowo	Gołębnik	Rożnowo nr 14		
181.	Rożnowo	Obora (2) w zespole folwarcznym	Rożnowo nr 14		
182.	Rożnowo	Zespół folwarczny	Rożnowo nr 14		
183.	Rożnowo	Chałupa	Rożnowo nr 20		
184.	Rożnowo	Cmentarz przykościelny	Rożnowo nr 19		
185.	Rożnowo	Gorzelnia	Rożnowo nr		
186.	Rożnowo	Kaplica cmentarna	Rożnowo nr 19		
187.	Rożnowo	Kościół fil. p.w. MB Częstochowskiej	Rożnowo nr 19	246	22.10.1957
188.	Rożnowo	Park pałacowy		923	02.10.1978
189.	Sosnowo	Chałupa	Sosnowo nr 8		
190.	Sosnowo	Chałupa	Sosnowo nr 9		
191.	Sosnowo	Chałupa	Sosnowo nr 16		
192.	Sosnowo	Chałupa	Sosnowo nr 17		
193.	Sosnowo	Budynek gospodarczy	Sosnowo nr 21		
194.	Sosnowo	Piwnica wolnostojąca	Sosnowo nr 21		
195.	Sosnowo	Chałupa	Sosnowo nr 23		
196.	Sosnowo	Chałupa	Sosnowo nr 31		
197.	Sosnowo	Bramka cmentarna (pn.)			
198.	Sosnowo	Cmentarz przykościelny			
199.	Sosnowo	Kościół fil. p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP		158	01.08.1956
200.	Sosnowo	Układ przestrzenny wsi			
201.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 1		
202.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 2		
203.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 4		
204.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 6		
205.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 20		



206.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 23		
207.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 27		
208.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 29		
209.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 30		
210.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 31		
211.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 32		
212.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 39		
213.	Swobnica	Budynek gospodarczy	Swobnica nr 47		
214.	Swobnica	Budynek mieszkalny	Swobnica nr 58/59		
215.	Swobnica	Budynek gospodarczy	Swobnica nr 68		
216.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 68		
217.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 69		
218.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 70		
219.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 76		
220.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 78		
221.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 79		
222.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 80		
223.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 81		
224.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 93		
225.	Swobnica	Budynek gospodarczy	Swobnica nr 103/104		
226.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 103/104		
227.	Swobnica	Budynek gospodarczy	Swobnica nr 107		
228.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 122/123		
229.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 128		
230.	Swobnica	Chałupa	Swobnica nr 134/135		
231.	Swobnica	Budynek gospodarczy	Swobnica nr 154		
232.	Swobnica	Aleja (1)	Swobnica – Strzeszów		
233.	Swobnica	Aleja (2)	Swobnica – Żelechowo		
234.	Swobnica	Budynek stacji kolejowej	Swobnica nr		
235.	Swobnica	Cmentarz przykościelny (I)	ul. Baniewicka 1		
236.	Swobnica	Cmentarz komunalny (II)	Szosa do Bań		
237.	Swobnica	Cmentarz (III)	Szosa do Dłuska		
238.	Swobnica	Kaplica na cmentarzu przykościelnym	ul. Baniewicka 1		
239.	Swobnica	Kościół par. p.w. św. Kazimierza	ul. Baniewicka 1	161	01.08.1956
240.	Swobnica	Obora (3) w zespole folwarcznym			
241.	Swobnica	Park zamkowy	Swobnica	933	04.12.1980
242.	Swobnica	Spichlerz (2) w zespole folwarcznym			
243.	Swobnica	Szkoła	Swobnica nr		
244.	Swobnica	Zamek templariuszy	Swobnica	227	31.03.1957
245.	Swobnica	Zespół folwarczy			
246.	Swobnica	Zespół zamkowy: - zamek templariuszy - park z aleją kasztanową		227 933	31.03.1957 04.12.1980
247.	Trzaski	Zespół młyna	Trzaski nr 4		
248.	Tywica	Budynek gospodarczy (2) w zespole folwarcznym II	Tywica nr 8		



249.	Tywica	Dwór (II)	Tywica nr 8		
250.	Tywica	Zespół folwarczny II	Tywica nr 8		
251.	Tywica	Dwór (I)	Tywica nr 22		

źródło: Urząd Gminy Banie

Tab. 6 Stanowiska archeologiczne w granicach gminy Banie

lp.	miejsowość	obszar AZP	nr w miejscowości	numer na obszarze
1.	Babinek	36-05	1	1
2.	Babinek	36-05	2	2
3.	Babinek	36-05	3	3
4.	Babinek	36-05	4	4
5.	Babinek	36-05	5	5
6.	Babinek	36-05	6	6
7.	Babinek	36-05	7	7
8.	Babinek	36-05	8	8
9.	Babinek	36-05	9	9
10.	Babinek	36-05	10	10
11.	Babinek	36-05	11	11
12.	Babinek	36-05	12	12
13.	Babinek	36-05	13	13
14.	Babinek	36-05	14	14
15.	Babinek	36-05	15	15
16.	Babinek	36-05	16	16
17.	Babinek	36-05	17	17
18.	Babinek	36-05	18	18
19.	Babinek	36-05	19	19
20.	Babinek	36-05	20	20
21.	Babinek	36-05	21	21
22.	Babinek	36-05	22	22
23.	Babinek	36-05	23	23
24.	Babinek	36-05	24	24
25.	Babinek	36-05	25	25
26.	Babinek	36-05	26	26
27.	Babinek	36-05	27	27
28.	Babinek	36-05	28	28
29.	Babinek	36-05	29	29
30.	Babinek	36-05	30	30
31.	Babinek	36-05	31	31
32.	Babinek	36-05	32	32
33.	Banie	36-06	103	53
34.	Banie	36-06	104	54
35.	Banie	36-06	105	55
36.	Banie	36-06	106	56
37.	Banie	36-06	107	57
38.	Banie	36-06	108	58
39.	Banie	36-06	109	59
40.	Banie	36-06	110	61
41.	Banie	36-06	103	53



42.	Banie	36-06	104	54
43.	Banie	36-06	105	55
44.	Banie	36-06	106	56
45.	Banie	36-06	107	57
46.	Banie	36-06	108	58
47.	Banie	36-06	109	59
48.	Banie	36-06	110	61
49.	Banie	37-06	9	2
50.	Banie	37-06	10	3
51.	Banie	37-06	11	4
52.	Banie	37-06	12	11
53.	Banie	37-06	13	12
54.	Banie	37-06	14	13
55.	Banie	37-06	15	14
56.	Banie	37-06	16	15
57.	Banie	37-06	17	45
58.	Banie	37-06	18	46
59.	Banie	37-06	19	47
60.	Banie	37-06	20	48
61.	Banie	37-06	21	49
62.	Banie	37-06	22	50
63.	Banie	37-06	23	51
64.	Banie	37-06	24	52
65.	Banie	37-06	25	53
66.	Banie	37-06	26	54
67.	Banie	37-06	27	55
68.	Banie	37-06	28	56
69.	Banie	37-06	29	57
70.	Banie	37-06	30	58
71.	Banie	37-06	31	59
72.	Banie	37-06	32	60
73.	Banie	37-06	33	61
74.	Banie	37-06	34	62
75.	Banie	37-06	35	63
76.	Banie	37-06	36	64
77.	Banie	37-06	37	65
78.	Banie	37-06	38	66
79.	Banie	37-06	39	67
80.	Banie	37-06	2	68
81.	Banie	37-06	40	69
82.	Banie	37-06	41	70
83.	Banie	37-06	42	71
84.	Banie	37-06	43	72
85.	Banie	37-06	44	73
86.	Banie	37-06	45	74
87.	Banie	37-06	46	75
88.	Banie	37-06	47	76
89.	Banie	37-06	48	77
90.	Banie	37-06	49	78



91.	Banie	37-06	50	79
92.	Banie	37-06	51	80
93.	Banie	37-06	52	81
94.	Banie	37-06	53	82
95.	Banie	37-06	54	83
96.	Banie	37-06	55	84
97.	Banie	37-06	56	85
98.	Banie	37-06	57	86
99.	Banie	37-06	58	87
100.	Banie	37-06	59	88
101.	Banie	37-06	60	89
102.	Banie	37-06	61	90
103.	Banie	37-06	62	91
104.	Banie	37-06	63	92
105.	Banie	37-06	64	93
106.	Banie	37-06	65	94
107.	Banie	37-06	66	95
108.	Banie	37-06	67	96
109.	Banie	37-06	68	97
110.	Banie	37-06	69	98
111.	Banie	37-06	70	99
112.	Banie	37-06	71	104
113.	Banie	37-06	72	105
114.	Banie	37-06	73	106
115.	Banie	37-06	74	107
116.	Banie	37-06	75	108
117.	Banie	37-06	76	109
118.	Banie	37-06	77	110
119.	Banie	37-06	78	111
120.	Banie	37-06	79	112
121.	Banie	37-06	80	113
122.	Banie	37-06	81	114
123.	Banie	37-06	82	115
124.	Banie	37-06	83	116
125.	Banie	37-06	84	117
126.	Banie	37-06	85	118
127.	Banie	37-06	86	120
128.	Banie	37-06	87	121
129.	Banie	37-06	88	122
130.	Banie	37-06	89	123
131.	Banie	37-06	1	124
132.	Banie	37-06	90	125
133.	Banie	37-06	91	126
134.	Banie	37-06	92	127
135.	Banie	37-06	93	128
136.	Banie	37-06	94	129
137.	Banie	37-06	95	130
138.	Banie	37-06	96	131



139.	Banie	37-06	97	132
140.	Banie	37-06	98	133
141.	Banie	37-06	99	134
142.	Banie	37-06	100	135
143.	Banie	37-06	101	136
144.	Banie	37-06	102	137
145.	Banie	37-06	3	138
146.	Baniewice	37-05	30	1
147.	Baniewice	37-05	50	2
148.	Baniewice	37-05	51	3
149.	Baniewice	37-06	1	16
150.	Baniewice	37-06	2	17
151.	Baniewice	37-06	3	18
152.	Baniewice	37-06	4	19
153.	Baniewice	37-06	5	20
154.	Baniewice	37-06	6	21
155.	Baniewice	37-06	7	22
156.	Baniewice	37-06	8	23
157.	Baniewice	37-06	9	24
158.	Baniewice	37-06	10	25
159.	Baniewice	37-06	11	26
160.	Baniewice	37-06	12	27
161.	Baniewice	37-06	13	28
162.	Baniewice	37-06	14	29
163.	Baniewice	37-06	15	30
164.	Baniewice	37-06	16	31
165.	Baniewice	37-06	17	32
166.	Baniewice	37-06	18	33
167.	Baniewice	37-06	19	34
168.	Baniewice	37-06	20	35
169.	Baniewice	37-06	21	36
170.	Baniewice	37-06	22	37
171.	Baniewice	37-06	23	38
172.	Baniewice	37-06	24	39
173.	Baniewice	37-06	25	40
174.	Baniewice	37-06	26	41
175.	Baniewice	37-06	27	42
176.	Baniewice	37-06	28	43
177.	Baniewice	37-06	29	44
178.	Baniewice	37-06	30	119
179.	Baniewice	38-05	48	1
180.	Baniewice	38-05	49	2
181.	Baniewice	38-06	31	1
182.	Baniewice	38-06	32	2
183.	Baniewice	38-06	33	3
184.	Baniewice	38-06	34	4
185.	Baniewice	38-06	35	5
186.	Baniewice	38-06	36	6
187.	Baniewice	38-06	37	7



188.	Baniewice	38-06	38	8
189.	Baniewice	38-06	39	9
190.	Baniewice	38-06	40	10
191.	Baniewice	38-06	41	11
192.	Baniewice	38-06	42	12
193.	Baniewice	38-06	43	13
194.	Baniewice	38-06	44	14
195.	Baniewice	38-06	45	15
196.	Baniewice	38-06	46	16
197.	Baniewice	38-06	47	17
198.	Czarnowo	37-07	60	48
199.	Czarnowo	36-07	9	9
200.	Czarnowo	36-07	11	11
201.	Czarnowo	36-07	31	31
202.	Czarnowo	36-07	32	32
203.	Czarnowo	36-07	33	33
204.	Czarnowo	36-07	35	35
205.	Czarnowo	36-07	36	36
206.	Czarnowo	36-07	37	37
207.	Czarnowo	36-07	38	38
208.	Czarnowo	36-07	40	40
209.	Czarnowo	36-07	41	41
210.	Czarnowo	36-07	56	192
211.	Czarnowo	36-07	3	3
212.	Dłusko Gryfińskie	39-06	1	19
213.	Dłusko Gryfińskie	39-06	2	20
214.	Dłusko Gryfińskie	39-06	3	21
215.	Dłusko Gryfińskie	39-06	4	22
216.	Dłusko Gryfińskie	39-06	5	23
217.	Dłusko Gryfińskie	39-06	6	24
218.	Dłusko Gryfińskie	39-06	7	25
219.	Dłusko Gryfińskie	39-06	8	26
220.	Dłusko Gryfińskie	39-06	9	27
221.	Dłusko Gryfińskie	39-06	10	28
222.	Dłusko Gryfińskie	39-06	11	29
223.	Dłusko Gryfińskie	39-06	12	30
224.	Dłusko Gryfińskie	39-06	13	31
225.	Dłusko Gryfińskie	39-06	14	32
226.	Dłusko Gryfińskie	39-06	15	33
227.	Dłusko Gryfińskie	39-06	16	34
228.	Dłusko Gryfińskie	39-06	17	35
229.	Dłusko Gryfińskie	39-06	18	36
230.	Dłusko Gryfińskie	39-06	19	37
231.	Dłusko Gryfińskie	39-06	20	38
232.	Dłusko Gryfińskie	39-06	21	39
233.	Górnowo	38-06	1	68
234.	Górnowo	38-06	2	69
235.	Górnowo	38-06	3	70
236.	Górnowo	38-06	4	71



237.	Kunowo	36-06	25	60
238.	Kunowo	36-07	1	61
239.	Kunowo	36-07	4	62
240.	Kunowo	36-07	5	63
241.	Kunowo	36-07	6	64
242.	Kunowo	36-07	3	65
243.	Kunowo	36-07	7	66
244.	Kunowo	36-07	8	67
245.	Kunowo	36-07	9	68
246.	Kunowo	36-07	10	69
247.	Kunowo	36-07	11	70
248.	Kunowo	36-07	12	71
249.	Kunowo	36-07	13	72
250.	Kunowo	36-07	14	73
251.	Kunowo	36-07	15	74
252.	Kunowo	36-07	16	75
253.	Kunowo	36-07	17	76
254.	Kunowo	36-07	18	77
255.	Kunowo	36-07	19	78
256.	Kunowo	36-07	20	79
257.	Kunowo	36-07	21	80
258.	Kunowo	36-07	22	81
259.	Kunowo	36-07	2	82
260.	Kunowo	36-07	23	83
261.	Kunowo	36-07	24	84
262.	Lubanowo	36-06	34	72
263.	Lubanowo	36-05	11	65
264.	Lubanowo	36-05	12	66
265.	Lubanowo	36-06	13	10
266.	Lubanowo	36-06	14	11
267.	Lubanowo	36-06	15	12
268.	Lubanowo	36-06	16	13
269.	Lubanowo	36-06	17	14
270.	Lubanowo	36-06	18	15
271.	Lubanowo	36-06	19	16
272.	Lubanowo	36-06	20	17
273.	Lubanowo	36-06	21	18
274.	Lubanowo	36-06	22	19
275.	Lubanowo	36-06	23	20
276.	Lubanowo	36-06	24	21
277.	Lubanowo	36-06	25	22
278.	Lubanowo	36-06	26	23
279.	Lubanowo	36-06	27	24
280.	Lubanowo	36-06	28	25
281.	Lubanowo	36-06	29	26
282.	Lubanowo	36-06	30	35
283.	Lubanowo	36-06	31	36
284.	Lubanowo	36-06	32	49
285.	Lubanowo	36-06	33	50



286.	Lubanowo	36-06	1	1
287.	Lubanowo	36-06	2	5
288.	Lubanowo	36-06	3	6
289.	Lubanowo	36-06	4	7
290.	Lubanowo	36-06	5	8
291.	Lubanowo	36-06	6	9
292.	Lubanowo	36-06	7	10
293.	Lubanowo	36-06	34	72
294.	Parnica	36-07	3	124
295.	Parnica	36-07	6	196
296.	Parnica	36-07	7	197
297.	Parnica	37-07	4	4
298.	Parnica	37-07	5	5
299.	Piaseczno	37-06	1	100
300.	Piaseczno	37-06	2	101
301.	Piaseczno	37-06	3	102
302.	Piaseczno	37-06	4	103
303.	Piaseczno	38-06	10	58
304.	Piaseczno	38-06	11	59
305.	Piaseczno	38-06	12	60
306.	Piaseczno	38-06	13	61
307.	Piaseczno	38-06	14	62
308.	Piaseczno	38-06	15	63
309.	Piaseczno	38-06	16	64
310.	Piaseczno	38-06	17	65
311.	Piaseczno	38-06	18	66
312.	Piaseczno	38-06	19	67
313.	Piaseczno	38-06	20	72
314.	Piaseczno	38-06	5	53
315.	Piaseczno	38-06	6	54
316.	Piaseczno	38-06	7	55
317.	Piaseczno	38-06	8	56
318.	Piaseczno	38-06	9	57
319.	Piaseczno	38-07	20	1
320.	Piaseczno	38-07	21	2
321.	Piaseczno	38-07	22	3
322.	Piaseczno	38-07	23	4
323.	Piaseczno	38-07	24	5
324.	Piaseczno	38-07	25	6
325.	Piaseczno	38-07	26	7
326.	Piaseczno	38-07	27	8
327.	Piaseczno	38-07	28	9
328.	Piaseczno	38-07	29	10
329.	Piaseczno	38-07	30	11
330.	Piaseczno	38-07	31	12
331.	Piaseczno	38-07	32	13
332.	Piaseczno	38-07	33	14
333.	Piaseczno	38-07	34	15
334.	Piaseczno	38-07	35	16



335.	Piasieczno	38-07	36	17
336.	Piasieczno	38-07	37	18
337.	Różnowo	36-05	1	107
338.	Różnowo	36-05	2	108
339.	Różnowo	36-06	3	1
340.	Różnowo	36-06	4	2
341.	Różnowo	36-06	5	3
342.	Różnowo	36-06	6	4
343.	Różnowo	36-06	7	5
344.	Różnowo	36-06	8	6
345.	Różnowo	36-06	9	7
346.	Różnowo	36-06	10	8
347.	Różnowo	36-06	11	9
348.	Różnowo	36-06	12	47
349.	Różnowo	36-06	13	48
350.	Sosnowo	36-06	1	27
351.	Sosnowo	36-06	2	28
352.	Sosnowo	36-06	3	29
353.	Sosnowo	36-06	4	30
354.	Sosnowo	36-06	5	31
355.	Sosnowo	36-06	6	32
356.	Sosnowo	36-06	7	33
357.	Sosnowo	36-06	8	34
358.	Sosnowo	36-06	9	37
359.	Sosnowo	36-06	10	38
360.	Sosnowo	36-06	11	42
361.	Sosnowo	36-06	12	43
362.	Sosnowo	36-06	13	44
363.	Sosnowo	36-06	14	45
364.	Sosnowo	36-06	15	51
365.	Sosnowo	36-06	16	52
366.	Steklno	35-05	1	55
367.	Steklno	35-05	2	56
368.	Steklno	35-05	3	57
369.	Steklno	35-05	4	58
370.	Steklno	35-05	6	60
371.	Steklno	35-05	7	61
372.	Swobnica	38-06	16	18
373.	Swobnica	38-06	17	19
374.	Swobnica	38-06	18	20
375.	Swobnica	38-06	19	21
376.	Swobnica	38-06	20	22
377.	Swobnica	38-06	21	23
378.	Swobnica	38-06	22	24
379.	Swobnica	38-06	23	25
380.	Swobnica	38-06	24	26
381.	Swobnica	38-06	25	27
382.	Swobnica	38-06	26	28
383.	Swobnica	38-06	27	29

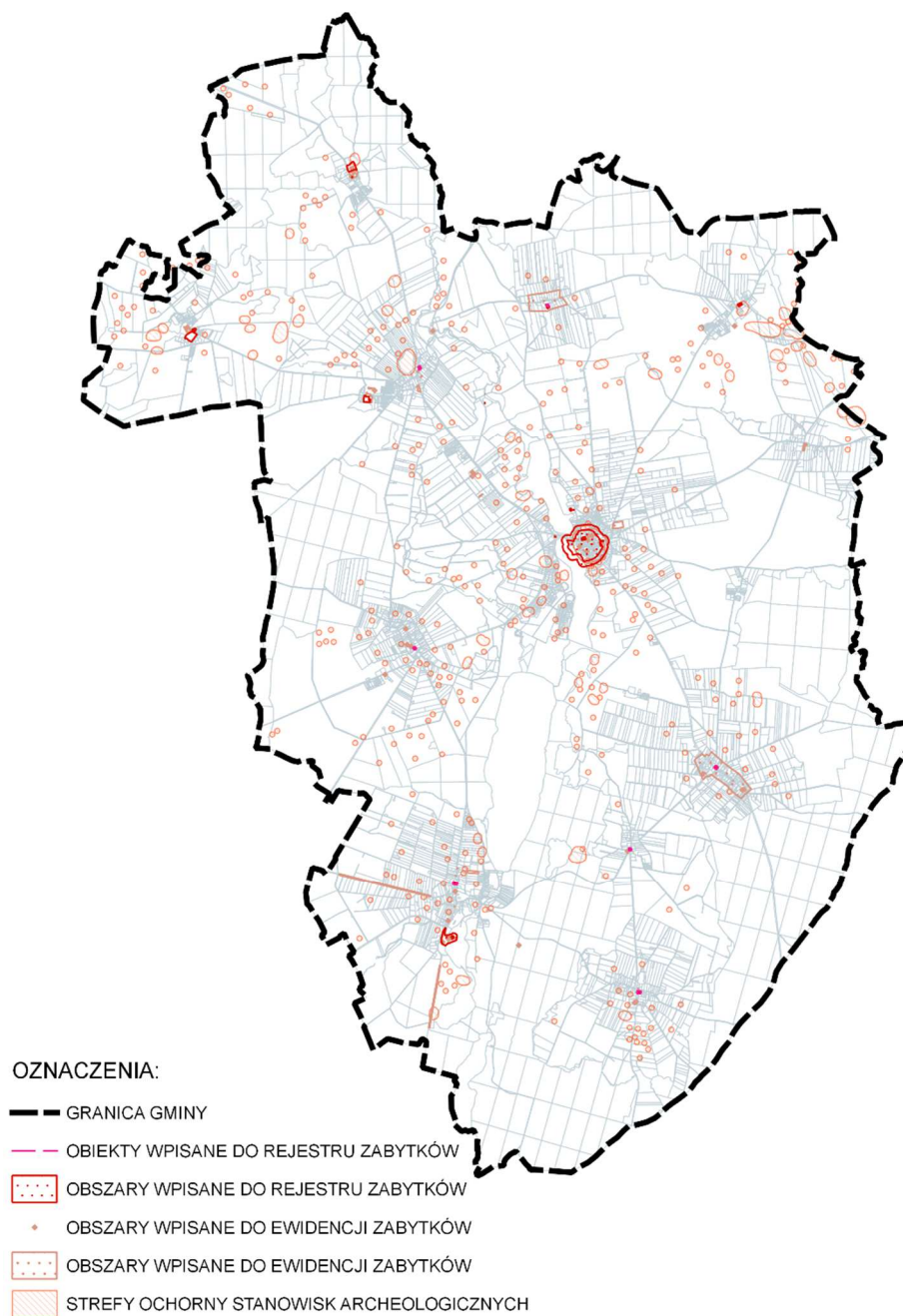


384.	Swobnica	38-06	28	30
385.	Swobnica	38-06	29	31
386.	Swobnica	38-06	30	32
387.	Swobnica	38-06	31	33
388.	Swobnica	38-06	32	34
389.	Swobnica	38-06	33	35
390.	Swobnica	38-06	34	36
391.	Swobnica	38-06	35	37
392.	Swobnica	38-06	36	38
393.	Swobnica	38-06	37	39
394.	Swobnica	38-06	38	40
395.	Swobnica	38-06	39	41
396.	Swobnica	38-06	6	42
397.	Swobnica	38-06	40	43
398.	Swobnica	38-06	41	44
399.	Swobnica	38-06	42	45
400.	Swobnica	38-06	43	46
401.	Swobnica	38-06	3	47
402.	Swobnica	38-06	4	48
403.	Swobnica	38-06	7	49
404.	Swobnica	38-06	44	50
405.	Swobnica	38-06	1	51
406.	Swobnica	38-06	5	52
407.	Swobnica	38-06	45	73
408.	Swobnica	38-06	8	74
409.	Swobnica	39-06	2	1
410.	Swobnica	39-06	9	2
411.	Swobnica	39-06	10	3
412.	Swobnica	39-06	11	4
413.	Swobnica	39-06	12	5
414.	Swobnica	39-06	13	6
415.	Swobnica	39-06	14	7
416.	Swobnica	39-06	15	43

źródło: Urząd Gminy Banie



Ryc. 7 Obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne na terenie gminy Banie



źródło: opracowanie własne

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono zagadnienia związane z ochroną zabytków i opieką nad zabytkami, w tym w szczególności uwzględniono krajowy program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu. Zgodnie z art. 19. ust. 1. określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględniono ochronę:

- 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków,



- 2) obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- 3) stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie nr ZN.5150.80.2024.MDG/KS z dnia 22.07.2024 wskazuje na wytyczne jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

1) Historyczne układy przestrzenno-architektoniczne: ruralistyczne, urbanistyczne, zespoły zabudowy.

W granicach stref ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzenno-architektonicznych plan powinien ustalać: zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę zespołu (w nawiązaniu do historycznej zabudowy), charakter zabudowy (wolnostojącej, szeregowej, zwartej), wielkości parceli, proporcji zabudowy parceli, linii zabudowy, kontynuację w nowej zabudowie form decydujących o charakterze zespołu oraz utrzymanie architektury istniejących budynków historycznych.

Ochronie podlegają zasadnicze elementy:

- rozplanowanie i przekroje ulic i placów wraz z ich nawierzchniami (m.in. zachowanymi nawierzchniami kamiennymi);
- linie zabudowy;
- formy architektoniczne zabudowy, w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany);
- mała architektura: ogrodzenia, latarnie i in.;
- zieleń komponowana.

Zasady ochrony:

- zachowanie i rewitalizacja zasadniczych w/w elementów zagospodarowania:
- linii zabudowy, historycznej zasady podziałów parcelacyjnych (czytelnych w szerokościach frontów działek),
- gabarytów zabudowy,
- lokalizacji zabudowy w obrębie parceli, proporcji powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej,
- usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą;
- nowe obiekty uzupełniające układ powinny nawiązywać do historycznej kompozycji przestrzennej i gabarytów zabudowy historycznej.

2) Budowle wpisane do rejestru zabytków (rejestr prowadzi konserwator

**zabytków).**

W stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje trwałe zachowanie obiektu w zakresie ukształtowania bryły, materiału budowlanego, pokrycia dachu, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego oraz ochrona bezpośredniego otoczenia obiektu w zakresie zagospodarowania i zabudowy sąsiednich parceli.

Ochronie podlega:

- forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach: wysokość, forma dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiał budowlany;
- konstrukcja obiektu wraz z zastosowanym historycznie materiałem budowlanym.

Zasady ochrony:

- trwałe zachowanie ww. elementów obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem (np. cmentarza w otoczeniu kościoła).

Wszelkie działania w obrębie prawnie chronionego zabytku wymagają, zgodnie z przepisami szczególnymi, pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Istotnym jest planowanie zagospodarowania obiektu rejestrowanego w sposób gwarantujący jego zachowanie, ekspozycję i dobre sąsiedztwo.

3) Budowle w Gminnej Ewidencji Zabytków.Ochronie podlega:

- zasadnicza forma architektoniczna obiektu (gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej).

Zasady ochrony:

- utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym: ukształtowania bryły, formy dachu oraz tradycyjnego pokrycia, kompozycji elewacji (rozmieszczenie, wielkość i proporcja otworów), wystroju architektonicznego, formy stolarki, faktury tynków elewacyjnych, kolorystyki elewacji,
- zakaz ocieplania elewacji budynków o klinkierowych elewacjach, budynków ryglowych, budynków z bogatym wystrojem elewacji,
- stosowanie kolorystyki elewacji opartej na historycznej (na podstawie badań kolorystyki pierwotnej), jednolitej na całej płaszczyźnie elewacji budynku,
- zakaz montażu instalacji i urządzeń technicznych na eksponowanych elewacjach



budynków (łącznie z dachem).

4) Otoczenie zabytku i jego ekspozycja.

W granicach strefy ochrony ekspozycji układu lub obiektu zabytkowego zapewniającej niezakłócony widok na zabytek zaleca się ograniczenie lokalizacji nowych budynków i budowli mogących zakłócić odbiór chronionych wartości zabytkowych i krajobrazowych w celu zachowania wglądu, osi i otwarcie widokowych.

Ochronie podlegają:

- teren stanowiący zabezpieczenie widoku na zabytek.

Zasady ochrony:

- wyłączenie terenu spod zabudowy zakłócającej wgląd na zabytkowy obiekt/obszar.

5) Założenia zieleni: parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni

Ochronie podlegają:

- historyczne granice zespołu;
- kompozycja i skład gatunkowy zieleni;
- mała architektura, systemy wodne i inne elementy zagospodarowania.

Zasady ochrony:

- pielęgnacja i rewaloryzacja założenia w oparciu o inwentaryzację zieleni i projekt rewaloryzacji,
- utrzymanie rozplanowania i składu gatunkowego zieleni,
- uzupełnienie w miejscach ubytków z zachowaniem składu gatunkowego i kompozycji (linii i gęstości nasadzeń),
- odpowiednie do systemu korzeniowego właściwego dla gatunku, zagospodarowanie terenu wokół drzew.

6) Historyczne cmentarze

Ochronie podlegają:

- historyczne granice;
- plan cmentarza: układ kwater, zieleni, aleje;
- ogrodzenie, nagrobki, relikty nagrobków i innych elementów zagospodarowania terenu;
- funkcja terenu, w przypadku planowania zmiany obowiązuje stosowanie odpowiednich przepisów.

Zasady ochrony:

- utrzymanie historycznych granic,



- utrzymanie w dobrym stanie zachowanych elementów historycznego zagospodarowania nekropoli (nagrobki, ogrodzenia i in.),
- utrzymanie zespołu zieleni z zachowaniem kompozycji i składu gatunkowego; uzupełnianie z zachowaniem gatunku w przypadku konieczności wycinki.
- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

7) Zabytki archeologiczne

Przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ds. ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

W stosunku do nieruchomości zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie układu topograficznego (ukształtowania terenu) w granicach strefy.

Przy realizacji planu ogólnego gminy Banie kierowano się powyższymi wytycznymi.

3.9. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 2. ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) na terenie gminy nie występują pomniki zagłady wraz ze strefą ochronną. Zgodnie z art. 5 ww. ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów pomników zagłady, wymagają uzgodnienia z ministrem właściwym do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego.

3.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Banie nie zewidencjonowano występowania terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe (Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi).

Na terenie gminy Banie, zgodnie z Decyzją nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON. 2024 poz. 115), nie zewidencjonowano działek będących terenami zamkniętymi w resorcie obrony narodowej.



3.11. Obszary ograniczonego użytkowania

Zgodnie z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2024 poz. 54), jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania.

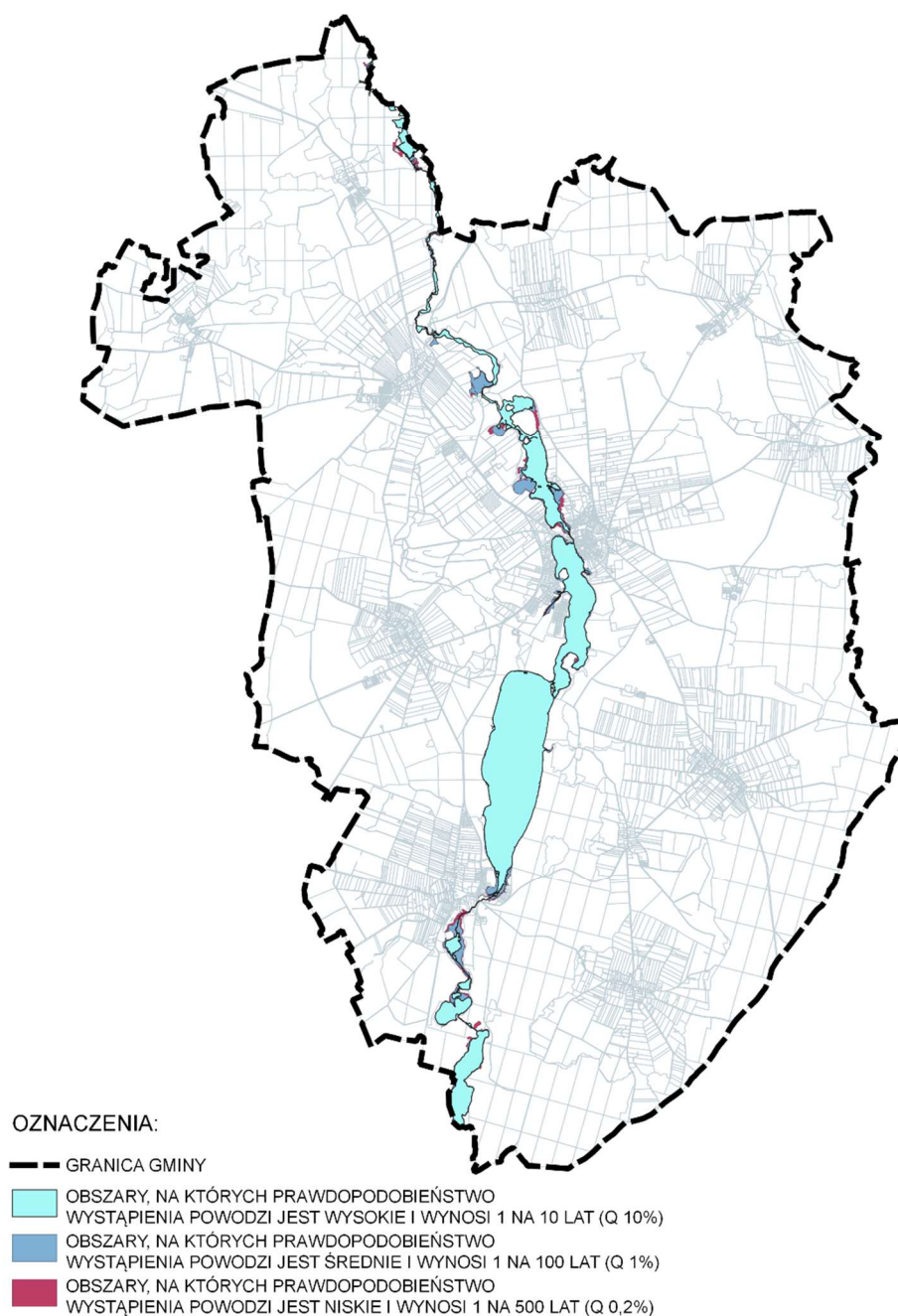
W granicach gminy Banie nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

Ograniczenie w zabudowie terenów związane będzie z występowaniem w granicach gminy:

- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 1 na 10 lat (Q 10 %),
- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 na 100 lat (Q 1 %),
- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 1 na 500 lat (Q 0,2 %).



Ryc. 8 Obszary zagrożone powodzią na terenie gminy Banie



źródło: opracowanie własne

Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia, o których mowa w art. 77 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy Prawo wodne oraz wymóg uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, o którym mowa w art. 390 ww. ustawy Prawo wodne. Ze względu na ryzyko wystąpienia powodzi nie należy lokalizować nowej zabudowy w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym uwzględniono plan gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy, plan zarządzania ryzykiem powodziowym oraz plan



przeciwdziałania skutkom suszy.

3.12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy, na dz. nr 212/1 w miejscowości Kunowo, zlokalizowane jest nieczynne składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, które nie posiadało wydzielonych kwater przeznaczonych do składowania odpadów innych niż komunalne. Składowisko nie było wyposażone w instalację do odgazowania i instalację do zbierania odcieków. Zgodnie z decyzją Starostwa Powiatowego w Gryfinie z dniem 31.12.2005 r. nastąpiło zamknięcie składowiska. W latach ubiegłych przeprowadzono prace określone harmonogramem działań związanych z rekultywacją składowiska odpadów polegające na wykonaniu warstwy wyrównawczej, kominków odgazowujących, warstwy izolacyjnej oraz warstwy glebotwórczej. Przeprowadzono również prace rozbiórkowe ogrodzenia, bramy wjazdowej, budynku techniczno- magazynowego oraz uporządkowano teren. Do całkowitego zakończeń rekultywacji składowiska pozostało utrwalenie powierzchni zasiewem mieszanki traw, którą obecnie porasta samosiew.

3.13. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Banie nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

3.14. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada powiatu gryfińskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym gminy Banie obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

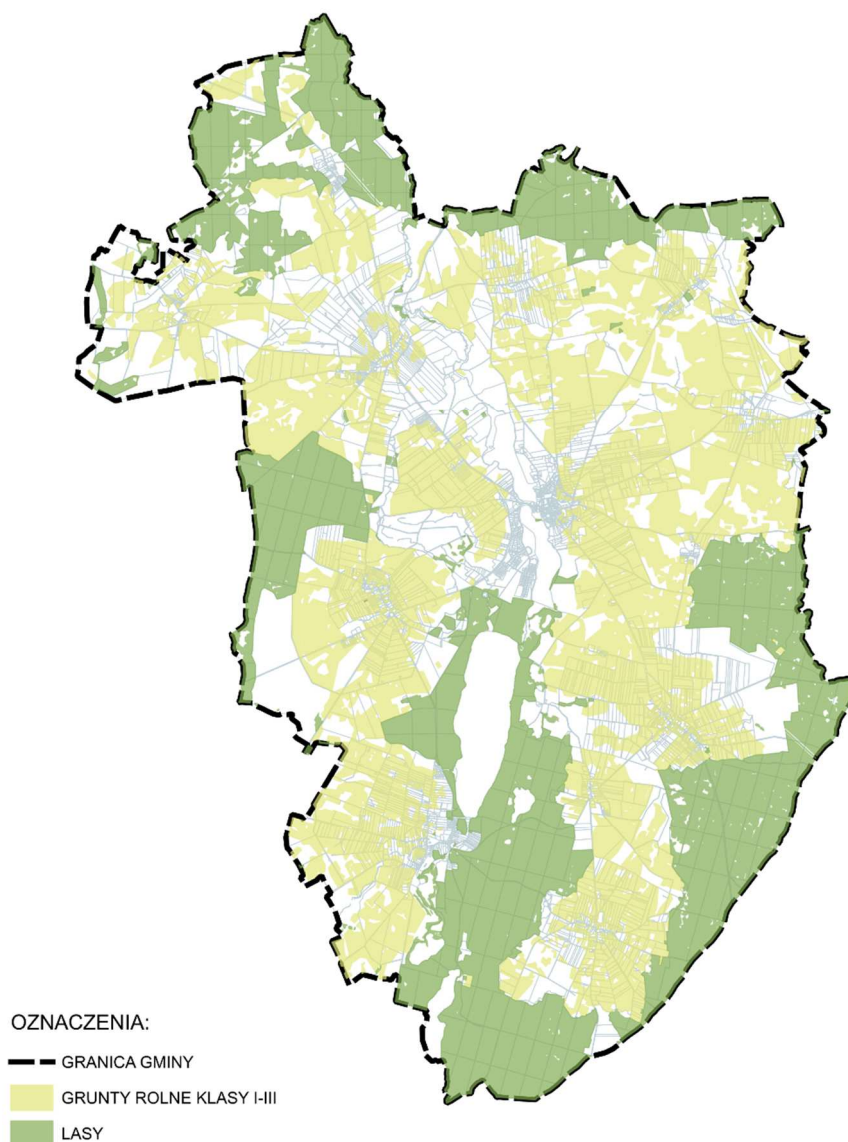
3.15. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki klasy I-III na terenie gminy Banie wynosi 6677,32 ha co stanowi ok. 32% powierzchni całej gminy (grunty orne klasy III).

Grunty leśne zewidencjonowane na terenie gminy stanowią natomiast około 5626,19 ha co stanowi ok. 27% udziału w powierzchni całego obszaru gminy.



Ryc. 9 Występowanie gruntów klas I-III oraz gruntów leśnych na terenie gminy Banie



źródło: opracowanie własne

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące grunty rolne i leśne kierując się przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w szczególności w zakresie ograniczenia przeznaczania gruntów rolnych, w tym chronionych na cele nierolnicze.

Rozwój budownictwa odbywać się będzie z uwzględnieniem konsekwencji przestrzennych i środowiskowych. Kształtowanie przestrzeni, zgodnie z ustaleniami planu ogólnego ograniczy zjawisko „rozlewania” zabudowy i bezpowrotnej utraty obszarów przyrodniczych – w tym gruntów rolnych. Wysoka jakość gleb, wielkość, zawartość oraz ukształtowanie obszaru,



są argumentem za pozostawieniem takich gruntów dla produkcji rolniczej w celu zachowania i rozwoju funkcji bezpośrednio związanych z produkcją rolną. Ochrona najcenniejszych dla rolnictwa gruntów ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia przyszłym pokoleniom bezpieczeństwa żywnościowego.

3.16. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Banie ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami

4.1. Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Banie zlokalizowane są:

- a) Przedszkole w Baniach, ul. Pocztowa 3;
- b) szkoły podstawowe:
 - Szkoła Podstawowa w Baniach, ul. Sportowa 1,
 - Szkoła Podstawowa w Lubanowie, Lubanowo 53,
 - Szkoła Podstawowa w Swobnicy, Swobnica 12;
- c) obiekty sportowe:
 - Boisko Sportowe w Baniach - Orlik,
 - Boisko Sportowe w Lubanowie;
- d) ośrodki kultury:
 - Dom Kultury w Baniach, ul. Skośna 7,
 - Centrum Kulturalno-Sportowe w Lubanowie, Lubanowo 43A;
- e) biblioteki:
 - Gminna Biblioteka Publiczna w Baniach, ul. Targowa 22,
 - Gminna Biblioteka Publiczna Oddział w Lubanowie z siedzibą w Centrum Kulturalno-Sportowym, Lubanowo 43A.

4.2. Infrastruktura transportowa

Przez gminę przebiegają drogi:

- krajowa: droga ekspresowa S3 (stanowiąca fragment międzynarodowej trasy E65),
- wojewódzkie nr 121 i 122,
- powiatowe,
- gminne.



Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące uwarunkowania infrastruktury komunikacyjnej.

W przypadku konieczności wykorzystywania dróg publicznych dla potrzeb budowy elektrowni wiatrowych i słonecznych, należy uzgodnić z właściwymi zarządcami sposób użytkowania dróg lub dostosowania ich stanu technicznego do potrzeb planowanego transportu.

4.3. Infrastruktura techniczna

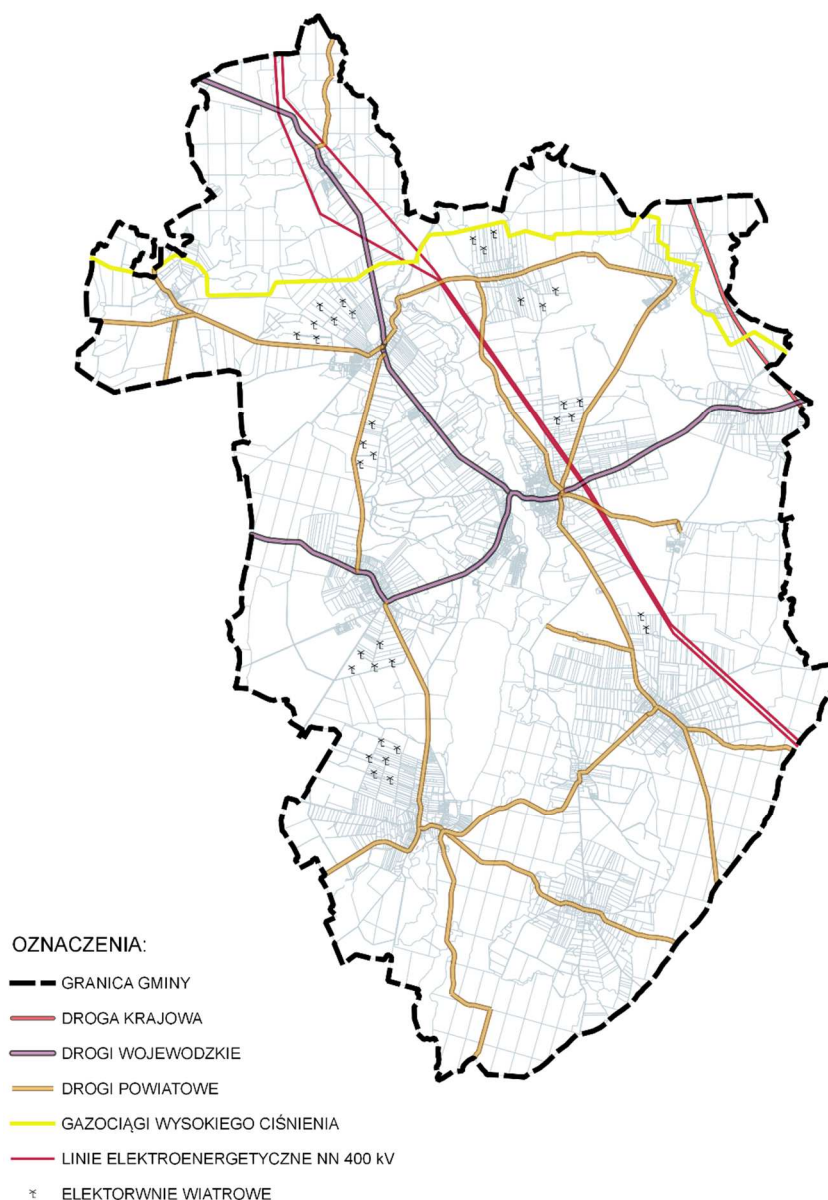
W granicach gminy Banie zlokalizowane są:

1. Sieć elektroenergetyczna przesyłowa:
 - 2x400kV relacji Krajnik – Baczyna wraz z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
 - 400kV relacji Krajnik – Plewiska wraz z pasem technologicznym o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
 - napowietrzna linia najwyższego napięcia 220 kV relacji Krajnik – Gorzów wraz z pasem technologicznym, wynikającym z przepisów odrębnych.
2. Sieć elektroenergetyczna dystrybucyjna:
 - linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN-15kV),
 - linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nn-0,4kV),
 - stacje transformatorowe średniego napięcia (SN-15kV),
 - złącza i szafy kablowo-pomiarowe niskiego napięcia (nn-0,4kV).
3. Sieć gazowa:
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN700;
 - gazociągi średniego ciśnienia,
4. Odnawialne źródła energii – elektrownie wiatrowe:
 - 34 elektrownie wiatrowe w obrębach Sosnowo, Banie 3, Lubanowo, Baniewice, Swobnica, Piaseczno.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące uwarunkowania wynikające z lokalizacji infrastruktury technicznej. Dla terenów większych niż 5000 m² wyznaczono strefę infrastrukturalną. Dla pozostałych terenów, w każdej strefie planistycznej istnieje możliwość realizacji infrastruktury technicznej. Uwzględniono również wytyczne wskazane przez Enea Operator w zakresie sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej, Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A w zakresie sieci gazociągowej przesyłowej oraz Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. w zakresie sieci gazociągowej dystrybucyjnej.



Ryc. 10 Infrastruktura techniczna i transportowa na terenie gminy Banie



Źródło: opracowanie własne

Sieć elektroenergetyczna przesyłowa:

Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. w Poznaniu w piśmie nr DE-DSP-DUP-WFP.7111.572.2024.2 z dnia 10.07.2024 r. wskazały wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego:

1. W granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznej najwyższych napięć: 2x400 kV relacji Krajnik – Baczyna oraz 400 kV relacji Krajnik – Plewiska, należy wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tj. zakaz budowy budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej.
2. W przypadku wyznaczania terenów przeznaczonych pod odnawialne źródła energii (OZE) należy uwzględnić poniższe wytyczne:
 - a) dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość



- turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi pięciokrotność średnicy koła ($5 \times d$) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej,
- b) dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość od turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi trzykrotność średnicy koła ($3 \times d$) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej, jedynie w przypadku wyposażenia przewodów odgromowych wszystkich przęseł linii znajdujących się w tej odległości w czynną ochronę przeciwdrganiową,
- c) lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:
- wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
 - na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozbawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę.
3. Lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) w pasie technologicznym elektroenergetycznych linii najwyższych napięć 220 kV i 400 kV musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.
4. Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej.
5. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowych miejscach.

Sieć elektroenergetyczna dystrybucyjna:

Enea Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Szczecin w piśmie nr WEO24P127806 z dnia



08.07.2024 r. wskazał wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

Na terenach objętych aktem planowania przestrzennego:

1. W zależności od prognozowanego zapotrzebowania na moc należy przewidzieć miejsce pod budowę nowych stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn) wraz z dojazdem do nich bezpośrednio od strony drogi publicznej bez określania wymogu linii zabudowy oraz umożliwić lokalizację nowych linii elektroenergetycznych 110 kV, SN i nn dla zasilania nowych obiektów.
2. Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Należy wyznaczyć pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii napowietrznych WN – 110 kV: 22 m (po 11 m po każdej ze stron osi linii),
 - dla linii napowietrznych SN – 15 kV: 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
 - dla linii napowietrznych nn – 0,4 kV: 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
 - dla linii kablowych SN i nn – 0,4 kV: 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg. przepisów odrębnych. Pasy technologiczne linii napowietrznej 110 kV i 15 kV uwidocznione są dodatkowo w części graficznej dokumentu. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.
3. W przypadkach:
 - a) projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
 - b) planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie do skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż:
 - 15 m dla linii napowietrznych WN – 110 kV,
 - 5 m dla linii napowietrznych SN – 15 kV,
 - 3 m dla linii napowietrznych nn – 0,4 kV,
 - 2,5 m dla linii kablowych SN, nn,



należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu.

4. Wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.
5. Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych. Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:
 - linii elektroenergetycznych WN, SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
 - stacji elektroenergetycznych 110 kV (w tym stacji 110 kV/SN) i SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym.
6. Planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.
7. Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowlanej, przebudowanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.
10. Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
11. Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:



- dla linii napowietrznych WN – 110 kV: 11 m po każdej ze stron osi linii,
- dla linii napowietrznych SN – 15 kV: 7 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii napowietrznych nn – 0,4 kV: 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii kablowych SN i nn – 0,4 kV: 0,7 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii kablowych WN – 110 kV: 1,5 m po każdej ze stron od osi linii.

W przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologiczny liczy się 1,5 m dla WN lub 0,7 m dla SN od osi skrajnej linii.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznej, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg. przepisów odrębnych. Pasy technologiczne linii napowietrznych uwidocznione są dodatkowo w części graficznej dokumentu. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

12. Przy lokalizacji nowych jednostek (turbin) zespołów elektrowni wiatrowych należy zapewniać zachowanie odległości od skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- 10,0 m od osi linii nn-0,4 kV jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 12,5 m od osi linii SN-15 kV (20 kV) jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 12,5 m od osi linii nn-0,4 kV wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 15,0 m od osi linii SN-15 kV (20 kV) wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego;
- 3 x średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV nieposiadającej specjalnych amortyzatorów do tłumienia drgań do średnicy koła wiatrakowego;
- średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV posiadającej specjalne amortyzatory do tłumienia drgań do średnicy koła wiatrakowego”.

Sieć gazociągowa przesyłowa.

Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A pismem nr OP-DL.402.290.2024.59 z dnia 28.06.2024 r. wskazał wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa eksploatacji tej sieci niezbędne jest m.in. uwzględnienia ograniczeń i zakazów dotyczących stref kontrolowanych gazociągów, które



wynikają z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie [zwane dalej „rozporządzeniem”, (Dz. U. 2013, poz. 640)].

Strefa kontrolowana jest to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na prawidłowe użytkowanie gazociągu.

W przypadku gazociągów wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r., szerokość stref kontrolowanych gazociągów przesyłowych została uzależniona ze względu na ciśnienie nominalne, średnicę gazociągu oraz rodzaj obiektu terenowego. Szczegółowe uregulowania w tym zakresie wynikają z Załącznika 2 do rozporządzenia („Tabela 1”). Dla gazociągów wybudowanych w okresie od dnia 12 grudnia 2001 roku do dnia wejście w życie przepisów rozporządzenia znajdują zastosowanie szerokości stref kontrolowanych, o których mowa w Załączniku Nr 2 do rozporządzenia („Tabela 3”). W przypadku gazociągów wysokiego ciśnienia, które zostały wybudowane po wejściu w życie rozporządzenia, a także obecnie projektowanych gazociągów, szerokości stref kontrolowanych zostały określone w przepisie § 10 ust. 6 pkt 3) rozporządzenia.

Zgodnie z rozporządzeniem w strefach kontrolowanych:

- należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie;
- nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania;
- nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN300, licząc od osi gazociągu do pni drzew;
- dla gazociągu układanego w przecinkach leśnych powinien być wydzielony pas gruntu bez drzew i krzewów o szerokości minimum 2,0 m z obu stron osi gazociągu, licząc od osi gazociągu do pni drzew.

Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

Sieć gazociągowa dystrybucyjna.

Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. pismem nr PSGSZ.RODZ.422.1.044.24 z dnia 16.07.2024r. wskazała wytyczne, jakie należy uwzględnić przy realizacji aktów planowania przestrzennego.

1. Zaopatrzenie w gaz należy ustalić z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu.



2. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowych.
3. Ustala się minimalne średnice sieci gazowych: 25 [mm].
4. Ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu w strefach kontrolowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.4.Cmentarze

W gminie zlokalizowanych jest 7 czynnych cmentarzy. Dla terenów czynnych cmentarzy występujących w granicach administracyjnych gminy obowiązują wokół odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których obostrzenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące tereny cmentarzy czynnych oraz nieczynnych.

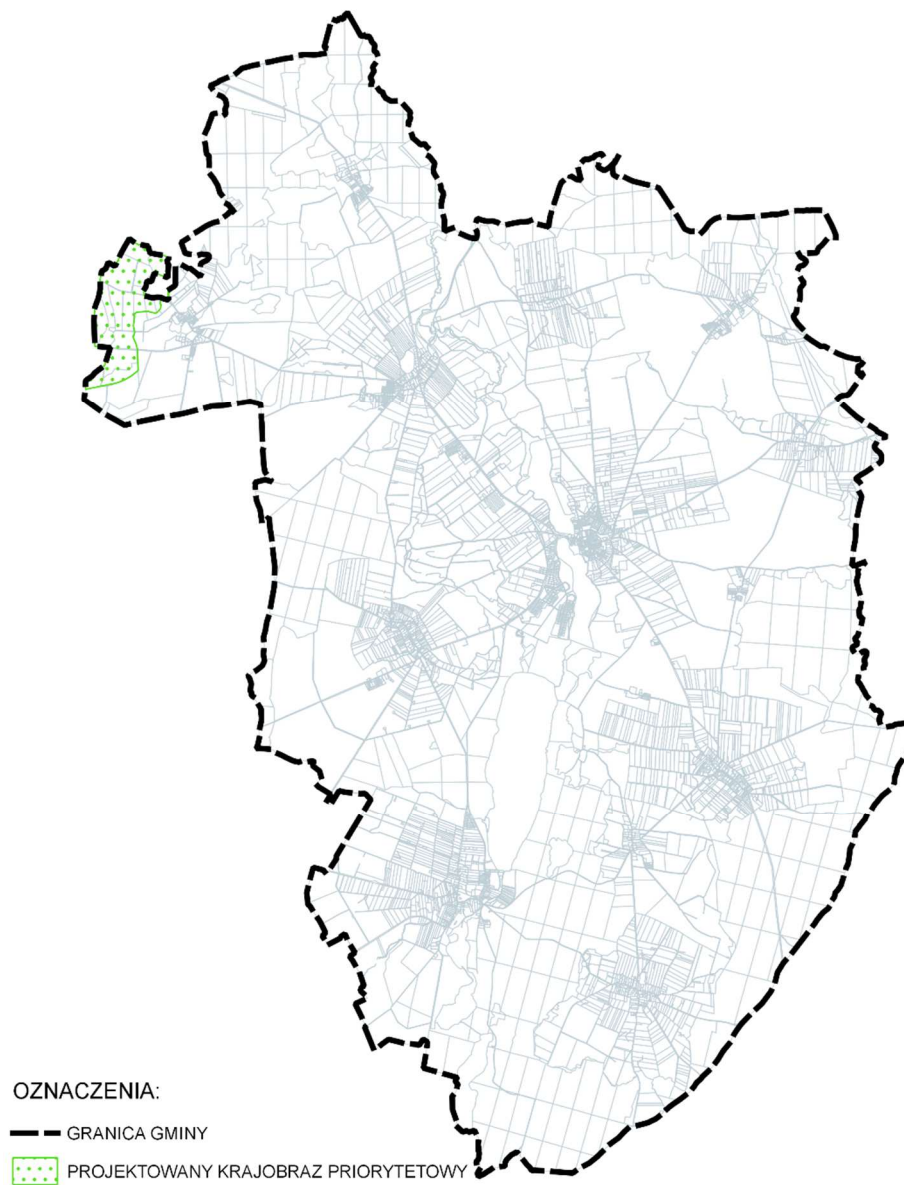
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego przyjął uchwałę nr 542/19 w dniu 29 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu audytu krajobrazowego dla województwa zachodniopomorskiego.

Zgodnie z projektem audytu, fragment gminy zlokalizowany jest w krajobrazie priorytetowym wiejskim Bolkowice, Lubicz, Dębogóra (32-313.28-42).



Ryc. 11 Projektowany krajobraz priorytetowy na terenie gminy Banie



Źródło: opracowanie własne



6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Banie (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Banie a następnie powiększono ją o 5%.

Tab. 7 Prognozowana liczba ludności w gminie Banie obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r. - 2044 r.)

rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
liczba ludności	5621	5548	5467	5395	5330	5252	5187	5111	5023	4942	4860
rok	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
liczba ludności	4767	4680	4600	4510	4419	4327	4250	4164	4077	3988	

źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Banie prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 3988 \times 1,05 = 4\,187,4 \text{ osób}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM_0 zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 146 521 m²

$$PUM_0 = 146\,521 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P_{20}

**WARIANT 1**

Prognoszowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

Gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 25,7 m²/os. – najnowsze dane

P_{-10} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 21,8 m²/os (rok 2014)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 25,7 - 2 \times 21,8 = 33,5 \text{ m}^2/\text{os.}, \text{ przy czym ustala się min. wartość } 40 \text{ m}^2/\text{os.}$$

WARIANT 2

Prognoszowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 25,7 m²/os. – najnowsze dane

P_{-20} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 20,0 m²/os (rok 2004)

Tym samym:

$$P_{20} = 2 \times 25,7 - 20,2 = 31,2 \text{ m}^2/\text{os.}, \text{ przy czym ustala się min. wartość } 40 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto minimalną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca czyli 40,0 m²/os.

$$ZAP = 4\,187,4 \text{ os} - 146\,521 \text{ m}^2 / 40,0 \text{ m}^2/\text{os} = 524,6 \text{ os.}$$

W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000



w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000, czyli:

$$\text{ZAP} = 1000 \text{ os.}$$

7. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary, na których określono wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Łącznie na terenie gminy Banie obowiązuje 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wraz ze zmianami.

Tab. 8 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Banie

Lp.	nazwa	numer uchwały Rady Gminy Banie	data uchwalenia
1	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Banie	XI/104/03	2003-10-28
2	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Banie	XI/106/03	2003-10-28
3	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Banie	XI/105/03	2003-10-28
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Lubanowo I - gmina Banie	XXVI/228/05	2005-04-20
4a	Zmiana uchwały Nr XXVI/228/05 z dnia 20 kwietnia 2005 r. dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Lubanowo I - gmina Banie	XXX/278/2014	2014-06-25
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Banie - gmina Banie	XXVI/224/05	2005-04-20
5a	Zmiana uchwały Nr XXVI/224/05 z dnia 20 kwietnia 2005 r. dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Banie - gmina Banie	XXX/275/2014	2014-06-25
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Piaseczno - gmina Banie	XXVI/225/05	2005-04-20
6a	Zmiana uchwały Nr XXVI/225/05 z dnia 20 kwietnia 2005 r. dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Piaseczno - gmina Banie	XXX/276/2014	2014-06-25
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Baniewice - gmina Banie	XXVI/227/05	2005-04-20



7a	Zmiana uchwały Nr XXVI/227/05 z dnia 20 kwietnia 2005 r. dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Baniewice - gmina Banie	XXX/277/2014	2014-06-25
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Swobnica - gmina Banie	XXVI/226/05	2005-04-20
8a	Zmiana uchwały Nr XXVI/226/05 z dnia 20 kwietnia 2005 r. dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Swobnica - gmina Banie	XXX/280/2014	2014-06-25
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie	XXVI/230/05	2005-04-20
9a	Zmiana uchwały Nr XXVI/230/05 z dnia 20 kwietnia 2005 r. dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie	XXX/281/2014	2014-06-25
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Lubanowo II - gmina Banie	XXVI/229/05	2005-04-20
10a	Zmiana uchwały Nr XXVI/229/05 z dnia 20 kwietnia 2005 r. dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Lubanowo II - gmina Banie	XXX/279/2014	2014-06-25
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach geodezyjnych nr 2 i 5 Banie w gminie Banie	XXVIII/288/09	2009-11-12
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr 612/2 w Swobnicy, gmina Banie	XXX/321/10	2010-02-22

źródło: Urząd Gminy Banie

Obszar objęty miejscowymi planami wynosi łącznie 3059,09 ha co stanowi około 14,83% pokrycia całego obszaru gminy.

8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia



prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz 1130, ze zm.) wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13 b.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wykorzystano dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.

W celu obliczenia chłonności terenów zabudowanych dokonano analizy zabudowy mieszkaniowej wg. kryterium rodzaju zabudowy mieszkaniowej oraz nadziemnej intensywności zabudowy, w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie.

Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonności terenów zabudowanych została przedstawiona w poniższej tabeli.

Tab. 9 Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonności terenów zabudowanych.

Rodzaj zabudowy	Symbol	Udział powierzchni zabudowy	Udział powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych	Liczba kondygnacji nadziemnych	Nadziemna intensywność zabudowy budynków mieszkalnych
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	SW1	0,30	0,25	3	0,75
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	SW2	0,40	0,30	3	0,9
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ1	0,10	0,08	1	0,08
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ2	0,20	0,15	1	0,15
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ3	0,20	0,15	2	0,3



Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ4	0,25	0,20	2	0,4
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ5	0,30	0,20	2	0,4
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ6	0,30	0,20	3	0,6
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	SJ7	0,40	0,30	2	0,6

źródło: opracowanie własne

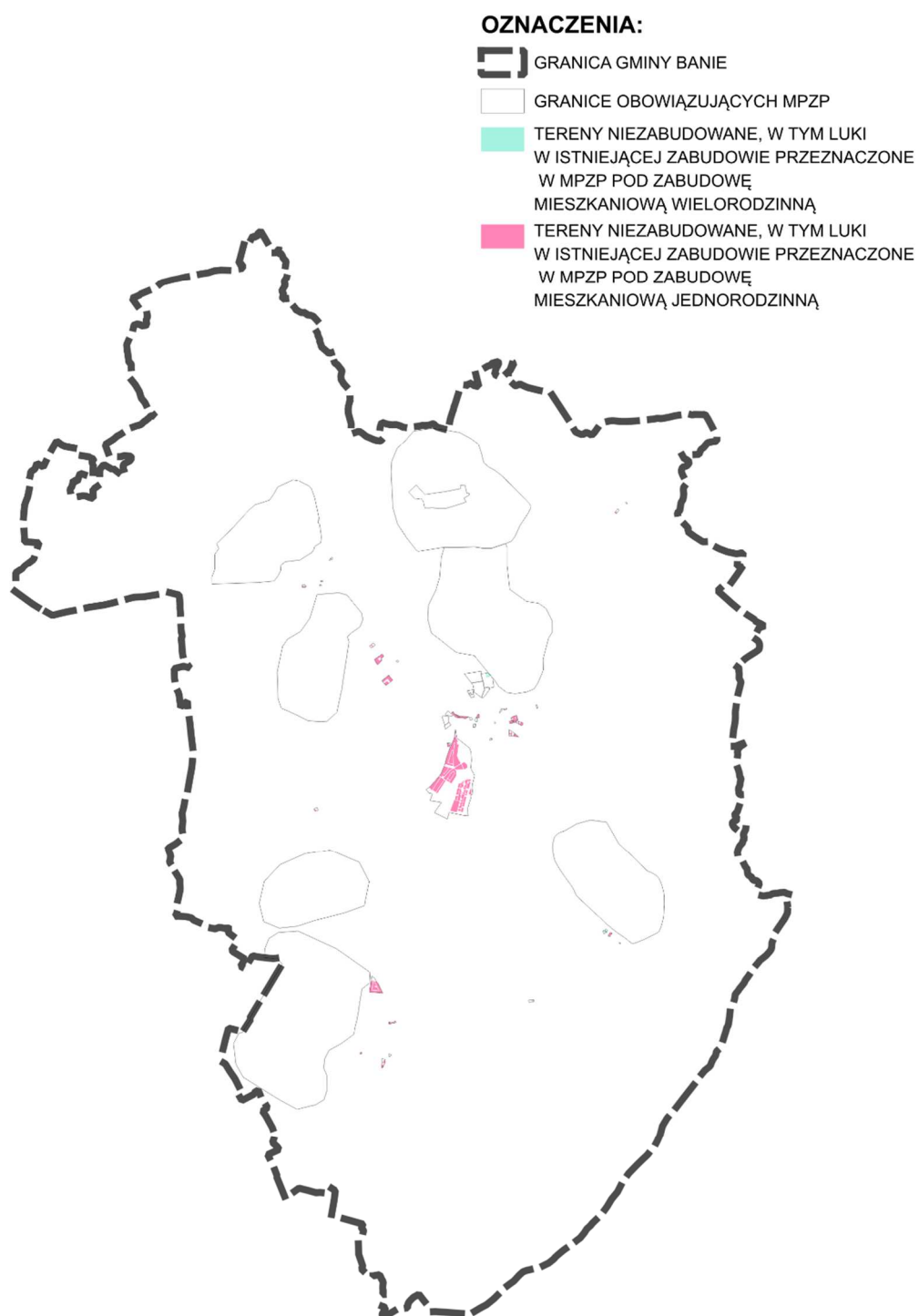
Nadziemną intensywność zabudowy dla terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie przyjęto wyłącznie dla budynków mieszkalnych znajdujących się na danym terenie. Na etapie obliczenia chłonności terenów zabudowanych nie wliczono do nadziemnej intensywności zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich, usługowych oraz innych budynków o funkcji niemieszkalnej, bowiem nie są to budynki, dla których można ustalić powierzchnię użytkową mieszkania na osobę.

Nadziemna intensywność zabudowy zostanie powiększona na etapie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, uwzględniając możliwość lokalizacji pozostałych budynków niemieszkalnych, a także uwzględniając wskaźniki, które obowiązują w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, przedstawiono na rycinie poniżej.



Ryc. 12 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.



Źródło: opracowanie własne



Powierzchnia oraz chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, została przedstawiona w tabeli poniżej.

Tab. 10 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej

Rodzaj zabudowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej przyjęty w ramach terenów wielofunkcyjnych	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie przeznaczona pod funkcję mieszkaniową - uwzględniająca prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami [m ²]	Przyjęta powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych	Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych [m ²]	Przyjęta liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych	Nadziemna intensywność zabudowy	Współczynnik przyjęty do obliczenia PUM w kondygnacji budynku mieszkalnego *	Przyjęty udział PUM w stosunku do całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego	Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wyrażona w PUM [m ²]	Prognozowana PUM w gminie na jednego mieszkańca [m ² /os]	Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wyrażona w liczbie osób
	(A)	(B)	(C)= (A) x (B)	(D)	(E)=(C) x (D)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)=(E) x (H) x (I)	(K)	(L)
SW1	9994,21	0,80	7995,37	0,25	1998,84	3	0,75	2,5	0,70	3497,97	40	87,45
SW2	3415,12	0,80	2732,10	0,30	819,63	3	0,9	2,5	0,70	1434,35	40	35,86
SJ1	4459,45	0,70	3121,62	0,08	249,73	1	0,08	1	0,70	174,81	40	4,37
SJ2	1356,05	0,70	949,24	0,15	142,39	1	0,15	1	0,70	99,67	40	2,49



SJ3	325083,42	0,70	227558,39	0,15	34133,76	2	0,3	1,5	0,70	35840,45	40	896,01
SJ4	25569,13	0,70	17898,39	0,20	3579,68	2	0,4	1,5	0,70	3758,66	40	93,97
SJ5	97631,07	0,70	68341,75	0,20	13668,35	2	0,4	1,5	0,70	14351,77	40	358,79
SJ6	35122,28	0,70	24585,60	0,20	4917,12	3	0,6	2,5	0,70	8604,96	40	215,12
SJ7	990,58	0,70	693,41	0,30	208,02	2	0,6	1,5	0,70	218,42	40	5,46
RAZEM	503621,31		353875,85		59717,51					67981,06		1699,53

źródło: opracowanie własne

Współczynnik przyjęty do obliczenia powierzchni PUM w kondygnacji budynku mieszkalnego:

1,5 oraz 2,5 przy budynkach mieszkalnych z dachami stromymi,



Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **1699,53 osób**.

Zgodnie z dokonanymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Banie w perspektywie 20 lat (ZAP) wynosi **1000 osób**.

Zgodnie z art. 13 d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na terenie gminy Banie, powinna znaleźć się w przedziale:

ZAP min (70%) [OSÓB]	ZAP 100% [OSÓB]	ZAP max (130%) [OSÓB]
700	1000	1300

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **1699,53 osób**, a więc przewyższa wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową powiększoną do 130% (**1300 osób**), **nie ma możliwości** wyznaczania nowych stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 na pozostałych terenach gminy.



USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym aktem planowania przestrzennego w granicach całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Natomiast zmiana planu ogólnego może obejmować część obszaru gminy. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Katalog stref planistycznych określony został w art. 13c ustawy.

Zgodnie z art. 13e, w gminnym katalogu stref planistycznych określono:

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy;
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych o których mowa, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy, nie mniejszej niż wynika to z przepisów rozporządzenia określonego na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Banie jest ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez określenie stref planistycznych dla poszczególnych terenów.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w planie ogólnym gminy Banie określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednio do istniejących uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta. Ustalenia planu ogólnego określono uwzględniając w szczególności ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Banie, a także politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy.



2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego

Strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej wyznaczono w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz w granicach obszarów istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk z tej zabudowie. Nie wyznaczono nowych stref o funkcji mieszkaniowej poza ww. obszarami, z uwagi na brak zapotrzebowania na taką zabudowę, zgodnie z obliczeniami dokonanymi na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz. 1775).

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref planistycznych maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjęto ww. wskaźniki wynikające z ustaleń planów miejscowych. Dla obszarów uzupełnienia zabudowy oraz istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie przyjęto wskaźniki zbliżone do wskaźników ustalonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, a także wskaźników istniejącej zabudowy tak by zachować spójność przestrzenną w granicach gminy. Tereny istniejącej zabudowy poza miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami uzupełnienia zabudowy wyznaczono w taki sposób, by uniemożliwić budowę kolejnego budynku mieszkalnego.

Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych było zachowanie istniejących funkcji oraz wskaźników zagospodarowania i zabudowy określonych w obowiązujących planach miejscowych, ustalenie nowych wskaźników zagospodarowania i zabudowy w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz w granicach obszarów istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk z tej zabudowie, a także realizacja założonej polityki przestrzennej gminy. W związku z polityką przestrzenną gminy oraz w odpowiedzi na złożone wnioski do projektu planu ogólnego dokonano zmian w przeznaczeniu niektórych terenów, uzupełniając je o dodatkowe funkcje względem tych określonych w obowiązujących planach miejscowych oraz określono przeznaczenie terenów istniejących oraz nowo wyznaczonych w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Na etapie ustalania gminnych standardów urbanistycznych, dla terenów z funkcją mieszkalną, powiększono nadziemną intensywność zabudowy względem nadziemnej intensywności zabudowy terenów zabudowach przyjętych na etapie obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie. Wynika to z faktu, iż na etapie obliczenia



chłonności terenów zabudowanych, w tym luk w zabudowie nie wliczono do nadziemnej intensywności zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich, usługowych oraz innych budynków o funkcji niemieszkalnej.

Ustalone w planie ogólnym wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy odnoszą się do wszelkiej możliwej zabudowy lokalizowanej w danej strefie, w tym do budynków mieszkalnych jak i niemieszkalnych.

W planie ogólnym ustalono także minimalne wartości udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej wynikające przede wszystkim z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku nowych terenów zgodnie z wartościami ujętymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz. 1775).

3. Strefy planistyczne

W planie ogólnym gminy Banie ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SC – strefy cmentarzy,
- j) SO – strefy otwarte,
- k) SK – strefy komunikacji.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. a - i, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. poz 1775).

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a - f wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref planistycznych określono również profile dodatkowe.

Ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym



są przede wszystkim wynikiem ustaleń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także prowadzonej polityki przestrzennej gminy, ukierunkowanej na rozwój społeczno – gospodarczy w poszanowaniu środowiska przyrodniczego.

4. Gminne standardy urbanistyczne

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 11 Profile dodatkowe stref SW oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	30
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	30
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	30
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	8	30
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	30
8SW-	teren zabudowy mieszkaniowej	1,2	40	12	30



46SW	jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
------	---	--	--	--	--

źródło: opracowanie własne

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 12 Profile dodatkowe stref SJ

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
2SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
3SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
4SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
5SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
6SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	11	50
7SJ	teren zabudowy letniskowej lub	0,4	20	11	50



	rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
8SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	50
9SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	50
10SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	50
11SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	50
12SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	50
13SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	50
14SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	50
15SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	50
16SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	20	7,5	50
17SJ	teren zabudowy letniskowej lub	0,1	10	7,5	50



	rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
18SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	8	30
19SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	7,5	30
20SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	7,5	30
21SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	80	30
22SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	7,5	30
23SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	7,5	30
24SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	30
25SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	7,5	30
26SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	7,5	30
27SJ	teren zabudowy letniskowej lub	1	50	7,5	30



	rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
28SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	7,5	30
29SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	8	30
30SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	8	30
31SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	14	30
32SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	30
33SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	7,5	30
34SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	7,5	30
35SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	7,5	30
36SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	8	50
37SJ	teren zabudowy letniskowej lub	0,6	30	7,5	30



	rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	7,5	30
39SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	7,5	30
40SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	7,5	50
41SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	7,5	30
42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	7,5	30
43SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	7,5	30
44SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	7,5	30
45SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	7,5	30
46SJ-193SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30

źródło: opracowanie własne



4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 13 Profile dodatkowe stref SZ

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ-205SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	≤40	10	30

źródło: opracowanie własne

4.4. Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 14 Profile dodatkowe stref SU

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	50
2SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	7,5	20
3SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	25
4SU-32SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30

źródło: opracowanie własne



4.5. Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 15 Profile dodatkowe stref SP

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	25
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	25
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	25
4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	25
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	25
6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	25
7SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	8	25
8SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	25
9SP-24SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	20

II źródło: opracowanie własne

4.6. Strefa produkcji rolniczej

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 16 Profile dodatkowe stref SR

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
--------	------------------	--	--	----------------------------------	---



1SR-28SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
29SR-130SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
130SR-140SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30

źródło: opracowanie własne

4.7. Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Tab. 17 Profile dodatkowe stref SI

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI-23SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20

źródło: opracowanie własne

4.8. Strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.



Tab. 18 Profile dodatkowe stref SN

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN- 61SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50

źródło: opracowanie własne

4.9. Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 19 Profile dodatkowe stref SC

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC- 13SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				30

źródło: opracowanie własne

4.10. Strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 20 Profile dodatkowe stref SO

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO-	-				



30SO					
31SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej A				

źródło: opracowanie własne

4.11. Strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 21 Profile dodatkowe stref SK

Symbol	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK-5SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				

źródło: opracowanie własne



5. Obszary uzupełnień zabudowy, w tym w ramach istniejącej zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy sporządzono w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (poz. 729).

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Banie określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględniono następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a. budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c. budynki biurowe o symbolu 105,
- d. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g. budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o budynkach, o których mowa powyżej, pozyskano na podstawie danych pochodzących z baz danych:

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Wyznaczenie obszaru uzupełnień zabudowy dokonano za pomocą wtyczki APP2. Podane wartości Pu, Pb, Pp zostały obliczone na elipsoidzie WGS84.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy wyznaczona w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym



gminy wynosi:

$$\mathbf{Pu = 1947063,68 \text{ m}^2}$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi:

$$\mathbf{Pb = 4571232,31 \text{ m}^2}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 ww. Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami Pb i Pu, tj.:

$$\mathbf{Pp = 25\% \times (Pb - Pu)}$$

$$\begin{aligned} \mathbf{Pp} &= 25\% \times (4571232,31 \text{ m}^2 - 1947063,68 \text{ m}^2) = \\ &= 25\% \times 2624168,63 \text{ m}^2 = \mathbf{656042,16 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Dopuszczalna łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z rozszerzeniem wynosi:

$$\mathbf{(Pu) 1947063,68 \text{ m}^2 + (Pp) 656042,16 \text{ m}^2 = 2603105,84 \text{ m}^2}$$

W planie ogólnym dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

Łączna powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z rozszerzeniem w planie ogólnym gminy Banie obszaru wynosi **2603066,34 m²** i tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.

$$\mathbf{OUZ \text{ dopuszczalny } 2603105,84 \text{ m}^2 > \text{OUZ wyznaczony } 2472977,96 \text{ m}^2}$$

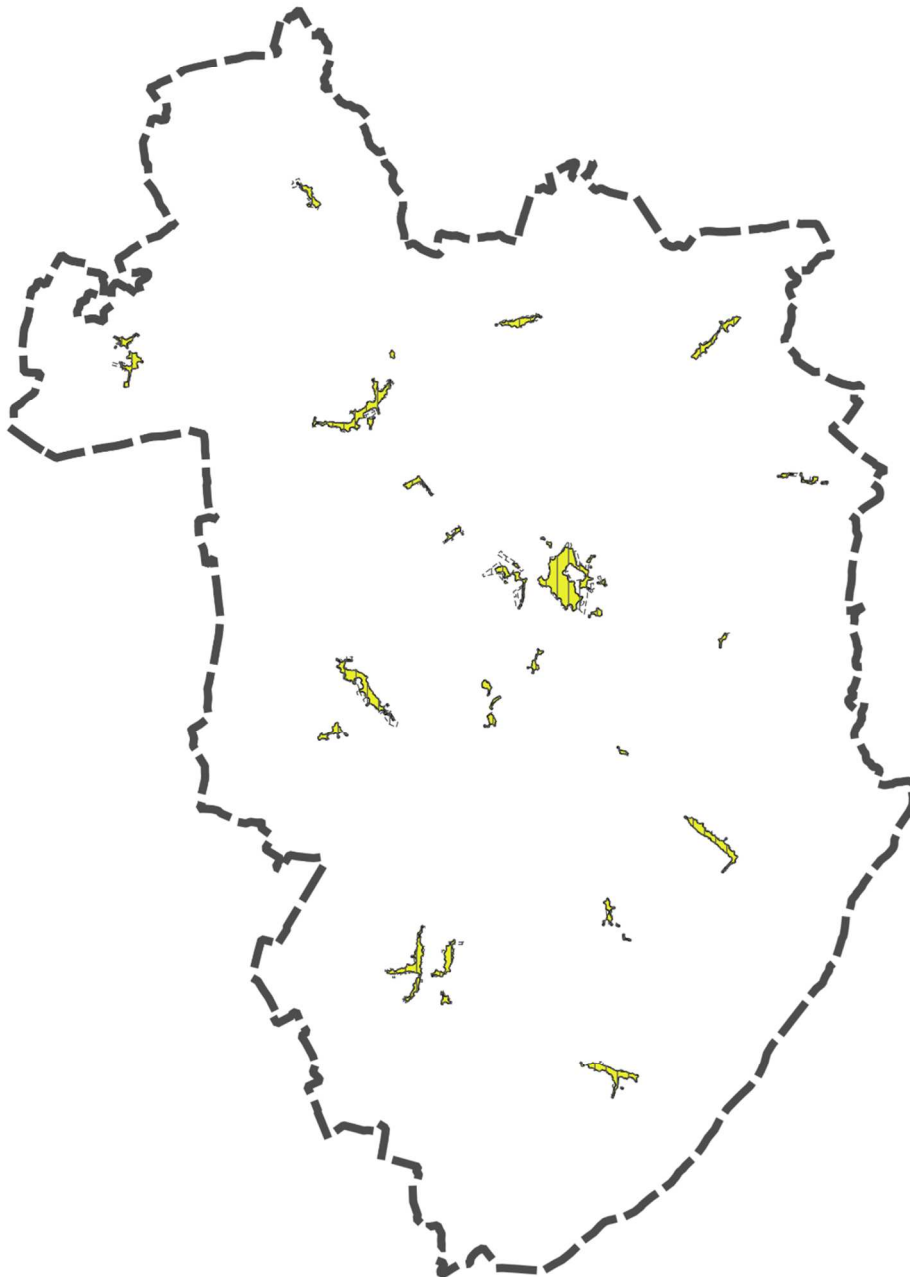
Obszary uzupełnienia zabudowy Pu oraz obszary uzupełnienia zabudowy – rozszerzony Pb na terenie gminy Banie przedstawiono na rysunku poniżej.



Ryc. 13 Obszary uzupełnienia zabudowy Pu oraz obszary uzupełnienia zabudowy – rozszerzony Pb.

OZNACZENIA:

-  GRANICA GMINY BANIE
-  GRANICE OBOWIAZUJĄCYCH MPZP
-  OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ROZSZERZONY (Pp)
-  OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY WYJŚCIOWY (Pu)



źródło: opracowanie własne



Przyczyną ustalenia obszaru uzupełnienia zabudowy jest umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym również na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla którego plan miejscowy utraciłby swoją moc.



SPIS TABEL

Tab. 1 Osuwiska na terenie gminy Banie	12
Tab. 2 Tereny zagrożone ruchami masowymi na terenie gminy Banie	12
Tab. 3 Obiekty wpisane do rejestru zabytków	17
Tab. 4 Obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków	18
Tab. 5 Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków	20
Tab. 6 Stanowiska archeologiczne w granicach gminy Banie	26
Tab. 7 Prognozowana liczba ludności w gminie Banie obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r. - 2043 r.)	54
Tab. 8 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Banie ...	56
Tab. 9 Powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji oraz nadziemna powierzchnia zabudowy przyjęta do obliczenia chłonność terenów zabudowanych.	58
Tab. 10 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej	61
Tab. 11 Profile dodatkowe stref SW oraz wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu	67
Tab. 12 Profile dodatkowe stref SJ	68
Tab. 13 Profile dodatkowe stref SZ	73
Tab. 14 Profile dodatkowe stref SU	73
Tab. 15 Profile dodatkowe stref SP	74
Tab. 16 Profile dodatkowe stref SR	74
Tab. 17 Profile dodatkowe stref SI	75
Tab. 18 Profile dodatkowe stref SN	76
Tab. 19 Profile dodatkowe stref SC	76
Tab. 20 Profile dodatkowe stref SO	76
Tab. 21 Profile dodatkowe stref SK	77

SPIS RYCIN

Ryc. 1 Lokalizacja gminy na tle powiatu	6
Ryc. 2 Formy ochrony przyrody na terenie gminy Banie	10
Ryc. 3 Obszary proponowane do objęcia ochroną, zgodnie z Waloryzacją przyrodniczą województwa zachodniopomorskiego	11
Ryc. 4 Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi w granicach gminy Banie	13
Ryc. 5 Obszary gruntów zmeliorowanych i zdrenowanych w granicach gminy Banie	14
Ryc. 6 Występowanie złóż w granicach gminy Banie	15
Ryc. 7 Obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne na terenie gminy Banie	35
Ryc. 8 Obszary zagrożone powodzią na terenie gminy Banie	41
Ryc. 9 Występowanie gruntów klas I-III oraz gruntów leśnych na terenie gminy Banie	43
Ryc. 10 Infrastruktura techniczna i transportowa na terenie gminy Banie	46
Ryc. 11 Projektowany krajobraz priorytetowy na terenie gminy Banie	53



Ryc. 11 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.60

Ryc. 12 Obszary uzupełnienia zabudowy Pu oraz obszary uzupełnienia zabudowy – rozszerzony Pb.

80