

UCHWAŁA NR XI/104/03
Rady Gminy Banie
z dnia 28 października 2003 r.
w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Banie

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

ROZDZIAŁ I
USTAŁENIA WSTĘPNE

CZĘŚĆ 1.
PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XIII/131/2000 Rady Gminy w Baniach z dnia 29 czerwca 2000 roku dokonuje się zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Banie, zatwierdzonego uchwałą Nr XV/77/86 Gminnej Rady Narodowej w Baniach z dnia 6 czerwca 1986 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego z 1986 roku Nr 6, poz. 165, Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego z 1993 r. Nr 11, poz. 121).
2. Opracowana zmiana planu reguluje:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
 - 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
3. Obszar i przedmiot zmian:

Nr zmiany	Miejscowość	Powierzchnia w ha	Przedmiot zmian: Przeznaczenie po zmianie funkcji – kategoria terenu
	Numer działki		
1.	Banie cz.673/5*)	1,0485	MNj - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UZ/MN - Tereny usług ochrony zdrowia z funkcją mieszkalną KP - Droga wewnętrzna
	673/4	0,0066	ST - Istniejąca stacja transformatorowa do dalszego użytkowania

2.	<u>Banie</u> 568, 571, 572/1, 572/2, 572/3	0,1725	MNj - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ST - Istniejąca trafostacja do dalszego użytkowania
3.	<u>Swobnica</u> 630	0,1200	MNj/U- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
4.	<u>Banie</u> 450, 451	0,3506	MNw - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
5.	<u>Banie</u> 335	0,2582	NO - Lokalizacja separatora wód burzowych i kanalizacji burzowej
6.	<u>Banie</u> cz. 244	0,2844	MNw/U- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
7.	<u>Banie</u> 245, 248, cz.244	0,3524	MNj/U- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami KP - Droga wewnętrzna
8.	<u>Banie</u> 209	0,1999	U - Tereny usług
9.	<u>Banie</u> 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 20/5, 20/6, 21	5,8100	P/U - Tereny przemysłu i usług
10.	<u>Banie</u> 15 14/1, 14/2	5,1122 0,9909	P/U - Tereny przemysłu i usług MNw - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
11.	<u>Banie</u> 16, 17	1,6823	P/U - Tereny przemysłu i usług
12.	<u>Banie</u> 417	1,9159	P/U - Tereny przemysłu i usług
13.	<u>Banie</u> 424, 425	0,8847	P/U - Tereny przemysłu i usług ST - Projektowana stacja transformatorowa
14.	<u>Banie</u> cz. 656	0,8970	MNj/UR - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi ST - Stacja transformatorowa KP - Droga wewnętrzna
15.	<u>Baniewice</u> 362/1 362/2	0,2984 0,1055	MNj/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNj - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

16.	<u>Kunowo</u> 81	0,0758	MNj - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
17.	<u>Lubanowo</u> 323/4	0,3435	MNj - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
18.	<u>Lubanowo</u> 39/5	0,1035	MNj/U- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
19	<u>Lubanowo</u> 196/4, 196/1	0,1926	MNj - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej WZ -Teren ujęcia wody ✓
20.	<u>Swobnica</u> cz. 400	0,0730	MNj/UR - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi
21.	<u>Tywica</u> cz. 28/36, 28/37, 28/38, 28/39, 28/40, 28/41, 28/42, 28/43	0,5899	MNj/UR - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi
22.	<u>Tywica</u> 30	2,1200	MNj - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
23.	<u>Tywica</u> 39, 40	2,4100	MN/UT - Teren zabudowy mieszkaniowej z funkcją agroturystyczną
24.	<u>Górnowo</u> 57/2	0,4824	MNw/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
25.	<u>Piaseczno</u> 335 334/1	0,3200 0,1754	MNw/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MNj/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
26.	<u>Piaseczno</u> 353/5	0,0600	MNj/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
27.	<u>Lubanowo</u> 39/3	0,1309	MNj/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
Razem		27,5670	

4. Granice obszarów zmian oznaczono na rysunkach planu w skali 1:500 i 1:1000, które stanowią załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 do niniejszej uchwały.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1, do chwili ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą przeznaczenia terenu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

CZĘŚĆ 2. GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ ZMIANY PLANU

§ 2.

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

§ 3.

Obowiązującymi ustaleniami zmian planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu:

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

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

CZĘŚĆ 1. USTALENIA DOTYCZĄCE KATEGORII TERENU

§ 4.

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- | | |
|------------------|--|
| 1) MNj | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, |
| 2) MNj/U | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, |
| 3) MNw | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, |
| 4) MNj/UR | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
rzemieślniczymi, |
| 5) MNw/U | tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami, |
| 6) MN/UT | tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją agroturystyczną, |
| 7) UZ/MN | teren usług ochrony zdrowia z funkcją mieszkalną, |
| 8) P/U | tereny przemysłu i usług, |
| 9) U | tereny usług, |
| 10) KP | tereny dróg wewnętrznych, |
| 11) ST | tereny pod stacje transformatorowe, |
| 12) NO | tereny pod lokalizację separatora wód burzowych i kanalizacji
burzowej, |
| 13) WZ | teren ujęcia wody, |
| 14) Ki | teren projektowanego pasa technicznego dla przebiegu istniejących
sieci uzbrojenia podziemnego. |

§ 5.

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

- 1) **MNj** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej służą głównie celom mieszkaniowym. Na terenach tych dopuszcza się także lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, garaży, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III nie stanowią inaczej.
- 2) **MNj/U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami służą głównie celom mieszkaniowym oraz uzupełniająco lokalizacji usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Na terenach tych dopuszcza się także lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, garaży, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III nie stanowią inaczej.
- 3) **MNw** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej służą głównie celom mieszkaniowym. Na tych terenach dopuszcza się także lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, garaży, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III nie stanowią inaczej.
- 4) **MNw/U** tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami służą głównie celom mieszkaniowym oraz uzupełniająco lokalizacji usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Na terenach tych dopuszcza się także lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, garaży.

- 5) **MNj/UR** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi służą głównie celom mieszkaniowym oraz uzupełniająco lokalizacji usług rzemiosła. Nie dopuszcza się lokalizacji działalności rzemieślniczej, której uciążliwość wykracza poza granice działki. Na terenach tych dopuszcza się także lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, garaży.
- 6) **MN/UT** tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją agroturystyczną. Na terenach tych dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów i urządzeń służących funkcji wypoczynku. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów, których uciążliwość wykracza poza granice działki.
- 7) **UZ/MN** teren usług ochrony zdrowia z funkcją mieszkalną. Na tych terenach dopuszcza się w szczególności realizację usług ochrony zdrowia, tj. przychodni, poradni, aptek, itp. oraz towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej.
- 8) **P/U** tereny przemysłu i usług służą lokalizacji działalności produkcyjnej i usługowej. Na tych terenach dopuszcza się w szczególności lokalizowanie zakładów produkcyjnych, magazynów i składowisk, baz budowlanych i transportowych, o ile obiekty te w wyniku swojej działalności nie powodują uciążliwości w stopniu ograniczającym użytkowanie terenów sąsiednich oraz nie stanowią zagrożeń dla środowiska. Zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Na tych terenach dopuszcza się lokalizowanie uzupełniającej funkcji administracyjno-socjalnej, związanej z funkcjonowaniem zakładu oraz funkcji mieszkaniowej dla dozoru technicznego, personelu, dla właścicieli lub kierowników zakładu, lokalizowanej w górnych kondygnacjach budynków oraz urządzeń technicznych i sieci związanych z przeznaczeniem podstawowym.
- 9) **U** tereny usług służą w szczególności lokalizacji obiektów warsztatowych, magazynowych, składowych. Zakazuje się lokalizacji obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Dopuszcza się możliwość lokalizacji uzupełniającej funkcji mieszkaniowej dla pracowników, właścicieli lub kierowników zakładów. Dla lokalizacji mieszkań wskazuje się w szczególności górne kondygnacje budynków.
- 10) **KP** tereny dróg wewnętrznych oraz urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) jezdni, chodników,
 - b) przyulicznych pasów postojowych i zatok parkingowych dla samochodów osobowych,
 - c) pasów technicznych uzbrojenia sieci infrastruktury,
 - d) urządzeń organizacji ruchu,
 - e) oświetlenia ulic,
 - f) elementów wyposażenia ulic i urządzania przestrzeni publicznych.
- 11) **ST** tereny pod stacje transformatorowe. Na tych terenach dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy oraz urządzeń technicznych i sieci związanych z przeznaczeniem podstawowym.
- 12) **NO** tereny pod lokalizację separatora wód burzowych i kanalizacji burzowej. Na tych terenach dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy oraz urządzeń technicznych i sieci związanych z przeznaczeniem podstawowym.
- 13) **WZ** teren ujęcia wody. Na tych terenach dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy oraz urządzeń technicznych i sieci związanych z przeznaczeniem podstawowym.
- 14) **Ki** teren projektowanego pasa technicznego dla przebiegu istniejących sieci uzbrojenia podziemnego. Na terenach tych nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy oraz urządzeń technicznych i sieci nie związanych z istniejącym uzbrojeniem. Każdy właściciel nieruchomości jest obowiązany udostępnić dojazd i dojście do terenu

oznaczonego symbolem **Ki** położonego w granicach nieruchomości w celu dokonania koniecznych napraw i konserwacji istniejących sieci.

CZĘŚĆ 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OBSŁUGI KOMUNALNEJ

§ 6.

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

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

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7.

1. Dla obszaru stanowiącego część działki nr 673/5 o powierzchni 1,0485 ha i działkę nr 673/4 o powierzchni 0,0066 ha w miejscowości Banie, oznaczonego na **załączniku nr 1** do niniejszej uchwały, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) część działki nr 673/5 przeznacza się pod:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem **MNj**,
 - b) projektowaną drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem **KP**,
 - c) teren usług ochrony zdrowia z funkcją mieszkalną, oznaczony symbolem **UZ/MN**,
 - 2) działkę nr 673/4 przeznacza się pod stację transformatorową do dalszego użytkowania, oznaczoną symbolem **ST**.
2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **MNj**:
 - 1) obowiązuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) obowiązuje podział terenu na działki budowlane, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - 3) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,

- 4) obowiązuje zakaz zabudowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
 - 5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (do 7,5 m od poziomu terenu do kalenicy),
 - 6) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45° ,
 - 7) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
 - 8) zaopatrzenie w wodę - z projektowanego i istniejącego wodociągu zasilanego z wodociągu w ul. Myśluborskiej; dla przebiegu istniejącej sieci wodociągowej wyznaczono w obszarze zmiany planu teren projektowanego pasa technicznego o szerokości 2 m, oznaczony symbolem **Ki**,
 - 9) odprowadzenie ścieków - poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Myśluborskiej; dla istniejącej kanalizacji sanitarnej przebiegającej przez obszar zmiany planu wyznaczono projektowany pas techniczny o szerokości 2 m, oznaczony symbolem **Ki**,
 - 10) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej na działce 673/4 projektowanymi liniami elektroenergetycznymi kablowymi 0,4 kV.
 - 11) telekomunikacja - z istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej przez działkę lub komórkowa,
 - 12) komunikacja - wjazd i wyjazd z ulicy Myśluborskiej przez projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KP**.
3. Szczegółowe ustalenia warunków zagospodarowania terenu dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KP**:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, dla obsługi terenów oznaczonych symbolem **MNj**, na zakończeniu placyk manewrowy o szerokości 15 m,
 - 2) nasadzenia zadrzewień przyulicznych od strony ulicy Myśluborskiej,
 - 3) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, linia energetyczna, kanalizacja telekomunikacyjna).
4. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **ST**:
- 1) istniejący budynek do dalszego użytkowania, przy zachowaniu dotychczasowych gabarytów obiektu,
 - 2) podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki,
 - 3) obsługa inżynierska i dojazd do obiektu od ulicy Myśluborskiej poprzez teren oznaczony symbolem **UZ/MN**,
 - 4) dla terenu oznaczonego symbolem **ST** ustanawia się służebność przejazdu i przejścia na terenie oznaczonym symbolem **UZ/MN**.
5. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **UZ/MN**:
- 1) istniejące budynki do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy przy zachowaniu warunków:
 - a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (do 8 m n.p.t. mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku),
 - b) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
 - c) nie dopuszcza się podziału terenu na działki,
 - d) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45° ,
 - e) zakaz budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów tymczasowych.
 - 2) utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu w ul. Myśluborskiej,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do miejscowej oczyszczalni ścieków istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej przebiegającą przez działkę,

- c) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej na terenie działki nr 673/4 stacji transformatorowej 15/0,4 kV elektroenergetyczną linią kablową 0,4 kV,
- d) parkowanie pojazdów - w granicach strefy oznaczonej na rysunku zmiany planu,
- e) wjazd i wyjazd z ulicy Myśliborskiej,
- f) telekomunikacja - z istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej przez działkę.

§ 8.

1. Dla obszaru stanowiącego działki nr 568, 571, 572/1, 572/2, 572/3 o łącznej powierzchni 0,1725 ha w miejscowości Banie, oznaczonego na **załączniku nr 2** do niniejszej uchwały, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) działki nr 568, 571, 572/2 o łącznej powierzchni 0,1446 ha oznaczone symbolem **MNj** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 2) działki nr 572/1 i 572/3 o łącznej powierzchni 0,0279 ha oznaczone symbolem **ST** przeznacza się pod stację transformatorową do dalszego użytkowania.
2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **MNj**:
 - 1) istniejący budynek do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy przy zachowaniu następujących warunków
 - a) obowiązuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) podtrzymuje się istniejący podział terenu na działki,
 - c) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
 - d) obowiązuje zakaz zabudowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
 - e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (do 7,5 m od poziomu terenu do kalenicy),
 - f) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45°,
 - g) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
 - h) obsługa komunikacyjna z ulicy Gdańskiej i z ulicy Strzeleckiej,
 - 2) utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu usytuowanego w ulicy Gdańskiej,
 - b) odprowadzenie ścieków - do miejscowej oczyszczalni ścieków istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej w ulicy Gdańskiej,
 - d) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej na działce 572/1 linią elektroenergetyczną 0,4 kV,
 - d) telekomunikacja - z istniejącej napowietrznej linii telekomunikacyjnej przebiegającej przez teren zmiany planu lub komórkowa.
3. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **ST**:
 - 1) istniejący budynek do zachowania i adaptacji,
 - 2) zakaz przeprowadzania podziału terenu na działki,
 - 3) obsługa inżynierska i dojazd do obiektu od ulicy Gdańskiej i Strzeleckiej.
4. Obszar zmiany planu znajduje się w granicach strefy "A" ochrony konserwatorskiej Starego Miasta w obrębie fortyfikacji miejskich oraz w strefie W.III ochrony stanowiska archeologicznego dla obszaru Starego Miasta. Dla tego terenu obowiązują warunki określone w § 34 i § 35 niniejszej uchwały.

§ 9.

1. Działkę nr 630 w miejscowości Swobnica o powierzchni 0,1200 ha oznaczoną na **załączniku nr 3** do niniejszej uchwały symbolem **MNj/U** przeznacza się pod zabudowę

mieszkaniową jednorodzinną z usługami, dla których wskazuje się lokalizację w parterze budynku.

2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) istniejące budynki do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
 - b) obowiązuje zakaz zabudowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
 - c) podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki,
 - d) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (do 8 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku),
 - e) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45°,
3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego sieci wodociągowej usytuowanej w drodze - działce nr 628,
 - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych - zachowuje się istniejący sposób odbioru ścieków do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego na terenie działki nr 621/4, znajdującej się poza obszarem zmiany planu, z wywozem na oczyszczalnię ścieków w miejscowości Banie; docelowo ścieki należy odprowadzać projektowaną kanalizacją sanitarną do istniejącej kanalizacji sanitarnej na terenie działki nr 629, znajdującej się poza obszarem zmiany planu,
 - 3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV usytuowanej na terenie działki, a zasilanej z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej poza obszarem zmiany planu.
 - 4) komunikacja:
 - a) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
 - b) wjazd na działkę z drogi - działki nr 628,
 - 5) telekomunikacja - zachowanie istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej przez działkę lub komórkowa.

§ 10.

1. Działki nr 450 i 451 w miejscowości Banie o łącznej powierzchni 0,3506 ha, przedstawione **załączniku nr 4** do niniejszej uchwały przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczoną symbolem **MNw**.
2. Obszar działek wymienionych w ust. 1 znajduje się w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 36 niniejszej uchwały.
3. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **MNw**:
 - 1) istniejący budynek wielorodzinny do zachowania,
 - 2) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni terenu,
 - 3) podtrzymuje się istniejący podział terenu na działki,
 - 4) obowiązuje zakaz budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów tymczasowych.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącego wodociągu w ulicy Targowej,
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - tymczasowo utrzymuje się odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego z wywozem do miejscowej oczyszczalni, a

- docelowo odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ulicy Targowej,
- 3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej sieci NN zlokalizowanej w ulicy Targowej,
 - 4) komunikacja:
 - a) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
 - b) wjazd na posesję z ulicy Targowej - drogi wojewódzkiej nr 122,
 - 5) telekomunikacja - z istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej wzdłuż ulicy Targowej lub komórkowa,
 - 6) odprowadzenie wód opadowych - do istniejącej kanalizacji deszczowej w ulicy Targowej.

§ 11.

1. Działkę o nr 335 o pow. 0,2582 ha w miejscowości Banie oznaczoną na **załączniku nr 5** do niniejszej uchwały symbolem **NO** przeznacza się pod lokalizację separatora wód burzowych i kanalizacji deszczowej.
2. Lokalizacja systemu sieci i urządzeń, o których mowa w ust. 1, służących do oczyszczania wód opadowych z ulicy Targowej z substancji ropopochodnych, szlamu i piasku, powinno odbywać się przy zachowaniu następujących warunków eksploatacyjnych:
 - 1) wody deszczowe podczyszczane w urządzeniach, o których mowa w ust. 1 mogą być odprowadzane do rzeki Tywa pod warunkiem, że stężenia substancji w oczyszczonych ściekach nie przekroczą dopuszczalnych zanieczyszczeń oraz pod warunkiem, że czas dopływu wód deszczowych rzeką Tywa do Jeziora Dłużec będzie dłuższy niż jedna doba,
 - 2) osady zgromadzone w separatorach winny być usuwane przy użyciu wozu asenizacyjnego,
 - 3) zobowiązuje się użytkownika do uzyskania pozwolenia wodno prawnego na eksploatację urządzeń do oczyszczania ścieków opadowych oraz na odprowadzenie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,
 - 4) podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki.

§ 12.

1. Część działki nr 244 o pow. 0,2844 ha położonej w miejscowości Banie oznaczonej na **załączniku nr 6** do niniejszej uchwały symbolem **MNw/U** przeznacza się pod teren zabudowy mieszkaniowej z usługami. Dla lokalizacji usług wskazuje się parter budynku. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia terenu **MNw/U** pod funkcję zbiorowego zamieszkania (hotel, pensjonat, dom rencistów).
2. Istniejące budynki do dalszego wykorzystania i adaptacji, zgodnie z przeznaczeniem określonym w ust. 1, przy zachowaniu istniejących gabarytów (do 3 kondygnacji; wysokość do 12 m) oraz powierzchni zabudowy do 40% powierzchni terenu. Nie dopuszcza się podziału terenu na działki.
3. Stopień wykorzystania, modernizacji i rozbudowy oraz zakres ewentualnych rozbiórek istniejących obiektów, stosownie do programu inwestycji, należy uzgodnić na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie.
4. Utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu w ulicy B.Chrobrego,

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do miejscowej oczyszczalni ścieków istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej w ul. Szkolnej lub w ulicy Ogrodowej,
 - 3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej elektroenergetycznej linii kablowej 0,4 kV w ul. Szkolnej lub w ulicy Ogrodowej,
 - 4) komunikacja -wjazd na posesję z ulicy Szkolnej i z ulicy Ogrodowej,
 - 5) zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki, stosownie do potrzeb wynikających z programu inwestycji i pełnionej funkcji,
 - 6) telekomunikacja - z istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej w ulicy Szkolnej albo w ulicy Ogrodowej lub komórkowa,
 - 7) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji deszczowej w ul. Ogrodowej. Dla przebiegu istniejącej kolektora wód deszczowych wyznaczono projektowany pas techniczny o szerokości 2,0 m, oznaczony symbolem Ki.
5. Ustalenia inne: budynek znajduje się na terenie strefy "A" ochrony konserwatorskiej i w wykazie obiektów chronionych oraz w strefie W.III ochrony stanowiska archeologicznego dla obszaru Starego Miasta. Dla tego terenu obowiązują zasady ochrony określone w § 34, § 35 i § 37 niniejszej uchwały.

§ 13.

1. Obszar stanowiący działkę nr 248 i część działek o nr 244 i 245 o łącznej powierzchni 0,3524 ha w miejscowości Banie, oznaczony na **załączniku nr 7** do niniejszej uchwały przeznacza się pod:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, oznaczony symbolem **MNj/U**,
 - 2) drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem **KP**.
2. Obszar znajduje w granicach strefy "A" ochrony konserwatorskiej oraz w strefie W.III ochrony stanowiska archeologicznego dla terenu Stare Miasto. Dla tego obszaru obowiązują ustalenia zawarte w § 34 i § 35 niniejszej uchwały.
3. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **MNj/U**:
 - 1) obowiązuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca nawiązująca architekturą do otaczającej zabudowy; dla lokalizacji usług wskazuje się partery budynków,
 - 2) obowiązuje podział terenu na działki budowlane, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - 3) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
 - 4) obowiązuje zakaz zabudowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
 - 5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (do 7,5 m mierzone od poziomu terenu do kalenicy),
 - 6) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45°,
 - 7) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
 - 8) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu w ulicy Ogrodowej,
 - 9) odprowadzenie ścieków - do miejscowej oczyszczalni ścieków istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej w ulicy Ogrodowej,
 - 10) dostawa energii elektrycznej - z istniejących linii 0,4 kV w ulicy Ogrodowej, zasilanej z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej poza obszarem zmiany planu,
 - 11) telekomunikacja - z istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej przez ulicę Ogrodową lub komórkowa,
 - 12) komunikacja - wjazd z ulicy Ogrodowej,
 - 13) odprowadzenie wód opadowych - do projektowanej kanalizacji deszczowej w ul. Ogrodowej.
4. Dla terenu projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KP** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, dla obsługi terenów oznaczonych symbolem MNj/U,
- 2) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb projektowanego uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, linia elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV, kanalizacja telekomunikacyjna).
5. Dla przebiegu istniejącej kolektora wód deszczowych i sieci teletechnicznej wyznaczono projektowany pas techniczny o szerokości 4,0 m, oznaczony symbolem Ki.

§ 14.

1. Działkę nr 209 o pow. 0,1999 ha w miejscowości Banie oznaczoną na **załączniku nr 8** do niniejszej uchwały symbolem U przeznacza się pod tereny usług.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów warsztatowych, magazynowych, składowych, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych oraz dla środowiska przyrodniczego,
 - 2) lokalizację uzupełniającą funkcji administracyjno-socjalnej, związanej z funkcjonowaniem zakładu i funkcji mieszkaniowej dla pracowników, właścicieli lub kierowników zakładu; funkcje te należy lokalizować w górnych kondygnacjach budynków,
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) lokalizację obiektów małej architektury, które mogą służyć obsłudze terenów wymienionych w ust. 1,
 - 5) lokalizację obiektów i urządzeń służących ochronie przeciwpożarowej,
 - 6) realizację dróg wewnętrznych,
 - 7) lokalizację parkingów, miejsc postojowych i parkingów wewnętrznych.
3. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów w nawiązaniu do architektury otaczającej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zachowanie powierzchni biologicznie czynnych w wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki,
 - 2) stosowanie technologii nie powodujących uciążliwości dla sąsiednich terenów oraz dla środowiska przyrodniczego; zakazuje się budowy obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - 3) podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki,
 - 4) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku: 10 m; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy kominów, masztów, anten, itp.
 - 5) wielkość programu usług uzależnia się od możliwości lokalizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych, zabezpieczającej potrzeby w zakresie parkowania samochodów przy założeniu, że parkowanie będzie się odbywać na terenie własnym,
4. Zasady obsługi komunikacyjnej - wjazd na obszar zmiany planu z ulicy Sosnowej.
5. Utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu w ulicy Sosnowej,
 - 2) odprowadzenie ścieków technologicznych i socjalno-bytowych - do miejscowej oczyszczalni ścieków istniejącym kolektorem sanitarnym zlokalizowanym w ulicy Sosnowej,
 - 3) ścieki technologiczne odprowadzane kanalizacji sanitarnej muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnych zanieczyszczeń do zrzutu na oczyszczalnię ścieków. Przed zrzutem ścieków do kanalizacji należy zlokalizować na obszarze działki urządzenia podczyszczające ścieki.
 - 4) odprowadzenie wód opadowych:

- a) z odwodnienia dachów do istniejącej kanalizacji deszczowej w obszarze zmiany,
- b) z nawierzchni utwardzonych (drog wewnętrznych, parkingów, itp.) do kanalizacji deszczowej za pośrednictwem separatorów ropopochodnych i piasku; osady zgromadzone w separatorach winny być zagospodarowane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa,
- 5) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej napowietrznej linii 0,4 kV usytuowanej wzdłuż ulicy Sosnowej,
- 6) telekomunikacja - liniowa z istniejącej sieci w ul. Sosnowej bądź komórkowa,
- 7) usuwanie odpadów technologicznych - odpady technologiczne należy segregować w miejscach ich powstawania według grup asortymentowych. Odpady zanieczyszczone ropopochodnymi winny być gromadzone w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni i winny być okresowo opróżniane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa.
- 8) po trasie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, zlokalizowanej w obszarze zmiany planu, wyznacza się projektowany pas techniczny o szerokości 2 m, oznaczony symbolem Ki.

§ 15.

1. Działki o nr 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 20/5, 20/6 i 21 w miejscowości Banie o łącznej powierzchni 5,8100 ha oznaczone na **załączniku nr 9** do niniejszej uchwały, przeznacza się pod tereny przemysłu i usług oznaczone symbolem **P/U**. Na tych terenach dopuszcza się lokalizowanie zakładów produkcyjnych, magazynów i składowisk, baz budowlanych i transportowych, o ile obiekty te w wyniku swojej działalności nie powodują uciążliwości w stopniu ograniczającym użytkowanie terenów sąsiednich oraz nie stanowią zagrożeń dla środowiska. Istniejące obiekty do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zachowaniu warunków określonych w ust. 3.
2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) realizację zabudowy przemysłowej i usługowej przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) wysokość zabudowy do 10 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; wysokość zabudowy nie dotyczy kominów, masztów, anten, itp.,
 - b) zachowania powierzchni biologicznie czynnych w wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki,
 - c) stosowanie technologii nie powodujących uciążliwości dla sąsiednich terenów oraz dla środowiska przyrodniczego; zakazuje się budowy obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi
 - d) dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w górnych kondygnacjach budynków.
 - 2) wielkość programu przemysłu i usług uzależnia się od możliwości lokalizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych, zabezpieczającej potrzeby w zakresie parkowania samochodów, przy założeniu, że parkowanie będzie się odbywać na terenie własnym.
3. W granicach określonych na załączniku nr 9 do niniejszej uchwały wprowadza się obszar ograniczonego użytkowania, zwany dalej "obszarem", ustanowiony Uchwałą Nr XXIII/258/2001 Rady Powiatu w Gryfinie z dnia 21 czerwca 2001 roku w sprawie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla oczyszczalni ścieków w miejscowości Banie. W granicach obszaru zakazuje się:
 - 1) budowy obiektów stałego przebywania ludzi i zwierząt,
 - 2) budowy studni do poboru wód podziemnych,

- 3) prowadzenia upraw roślinnych przeznaczonych do bezpośredniego spożycia przez ludzi i zwierzęta,
- 4) budowy obiektów przeznaczonych do rekreacji i wypoczynku.
4. Podtrzymuje się istniejący podział terenu na działki.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej - wjazdu na obszar zmiany planu z ulicy Ogrodowej.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci w ulicy Ogrodowej,
 - 2) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i technologicznych:
 - a) do oczyszczalni ścieków kolektorem sanitarnym zlokalizowanym wzdłuż ulicy Ogrodowej,
 - b) ścieki technologiczne odprowadzane do kanalizacji sanitarnej muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnych zanieczyszczeń do zrzutu na oczyszczalnię ścieków. Przed zrzutem ścieków do kanalizacji należy zlokalizować na obszarze działki urządzenia podczyszczające te ścieki;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych - z odwodnienia dachów bezpośrednio na powierzchnię gruntu; z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów, itp.) w grunt za pośrednictwem separatorów ropopochodnych i piasku - po uzyskaniu pozwolenia wodno prawnego; osady zgromadzone w separatorach winny być zagospodarowane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa. Docelowo wody opadowe odprowadzane będą do projektowanej kanalizacji deszczowej w ul. Ogrodowej.
 - 4) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej stacji transformatorowej usytuowanej na terenie działki nr 28 położonej poza granicami zmiany planu, linią 0,4 kV przebiegającą wzdłuż ulicy Ogrodowej lub z istniejącej linii napowietrznej 0,4 kV w ulicy Ogrodowej,
 - 5) telekomunikacja - liniowa doprowadzona z sąsiednich terenów lub projektowana wzdłuż ulicy Ogrodowej bądź komórkowa.
 - 6) usuwanie odpadów technologicznych - odpady technologiczne należy segregować w miejscach ich powstawania według grup asortymentowych. Odpady zanieczyszczone ropopochodnymi winny być gromadzone w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni i winny być okresowo opróżniane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa,
7. Na trasie istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej zlokalizowanego w obszarze zmiany planu wyznaczono teren projektowanego pasa technicznego o szerokości 2,0 m, oznaczony symbolem **Ki**.
8. Obszar zmiany planu znajduje się w granicach ochrony stanowiska archeologicznego W.III nr 90, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w § 34 niniejszej uchwały.

§ 16.

1. Dla obszaru stanowiącego działki nr 14/1, 14/2 i 15 o łącznej powierzchni 6,1031ha w miejscowości Banie, oznaczonego na **załączniku nr 10** do niniejszej uchwały, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) działki nr 14/1 i 14/2 o łącznej powierzchni 0,9900 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczoną symbolem **MNw**,
 - 2) działkę nr 15 o powierzchni 5,1122 ha przeznacza się pod tereny przemysłu i u-sług oznaczone symbolem **P/U**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MNw** ustala się:
 - 1) istniejące budynki wielorodzinne przeznacza się do dalszego użytkowania bez możliwości rozbudowy,

- 2) zachowuje się dotychczasowy sposób obsługi komunalnej budynków wielorodzinnych z możliwością zmiany tej obsługi w przypadku budowy nowych sieci i urządzeń na terenie miejscowości,
 - 3) dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży oraz ogródków przydomowych,
 - 4) podtrzymuje się istniejący podział terenu na działki.
3. Na tych terenie oznaczonym symbolem P/U dopuszcza się lokalizowanie zakładów produkcyjnych, magazynów i składowisk, baz budowlanych i transportowych, o ile obiekty te w wyniku swojej działalności nie powodują uciążliwości w stopniu ograniczającym użytkowanie terenów sąsiednich oraz nie stanowią zagrożeń dla środowiska. Obiekty istniejące na terenie, oznaczonym symbolem P/U, do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz budowy nowych przy zachowaniu warunków:
- 1) utrzymanie wysokości zabudowy do 10 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy kominów, masztów, anten, itp.,
 - 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnych w wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki,
 - 3) stosowanie technologii nie powodujących uciążliwości dla sąsiednich terenów oraz dla środowiska przyrodniczego; zakazuje się budowy obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - 4) wielkość programu przemysłu i usług uzależnia się od możliwości lokalizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych, zabezpieczającej potrzeby w zakresie parkowania samochodów, przy założeniu, że parkowanie będzie się odbywać na terenie własnym,
 - 5) podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki.
4. Utrzymuje się dotychczasowy sposób obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla obszaru oznaczonego symbolem P/U:
- 1) zaopatrzenie w wodę - istniejącą siecią o zróżnicowanych parametrach rozproszoną po obszarze zmiany planu,
 - 2) odprowadzenie ścieków technologicznych - do oczyszczalni ścieków kanalizacją sanitarną o zróżnicowanych parametrach i kolektorem zlokalizowanym w działce nr 22, znajdującej się poza obszarem zmiany planu,
 - 3) ścieki technologiczne odprowadzane do kanalizacji sanitarnej muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnych zanieczyszczeń do zrzutu na oczyszczalnię ścieków. Przed wprowadzeniem do kanalizacji należy zlokalizować na obszarze działki urządzenia podczyszczające te ścieki.
 - 4) odprowadzenie wód opadowych - do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej w ul. Sosnowej z odwodnienia dachów bezpośrednio na powierzchnię gruntu; z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów, itp.) w grunt za pośrednictwem separatorów ropopochodnych i piasku; osady zgromadzone w separatorach winny być zagospodarowane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa,
 - 5) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej elektroenergetycznej napowietrznej linii 0,4 kV usytuowanej na terenie obszaru zmiany planu,
 - 6) telekomunikacja - liniowa istniejąca wzdłuż ulicy Sosnowej bądź komórkowa,
 - 7) usuwanie odpadów technologicznych - odpady technologiczne należy segregować w miejscach ich powstawania według grup asortymentowych. Odpady zanieczyszczone ropopochodnymi winny być gromadzone w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni i winny być okresowo opróżniane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa.

5. Obszar zmiany planu znajduje się w granicach ochrony stanowiska archeologicznego W.III nr 92, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w § 34 niniejszej uchwały.

§ 17.

1. Działki nr 16 i 17 o łącznej powierzchni 1,6823 ha w miejscowości Banie, przedstawione na **załączniku nr 11** do niniejszej uchwały, przeznacza się pod tereny przemysłu i usług oznaczone symbolem **P/U**. Na tych terenach dopuszcza się lokalizowanie zakładów produkcyjnych, magazynów i składowisk, baz budowlanych i transportowych, o ile obiekty te w wyniku swojej działalności nie powodują uciążliwości w stopniu ograniczającym użytkowanie terenów sąsiednich oraz nie stanowią zagrożeń dla środowiska.
2. Istniejące obiekty do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zachowaniu warunków :
 - 1) utrzymanie wysokości zabudowy do maksymalnej 10 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; maksymalna wysokość nie dotyczy kominów, masztów, anten, itp.,
 - 2) lokalizacja funkcji mieszkaniowej dla dozoru technicznego, personelu, dla właścicieli lub kierowników zakładu, w górnych kondygnacjach budynków,
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnych w wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki,
 - 4) stosowanie technologii nie powodujących uciążliwości dla sąsiednich terenów oraz dla środowiska przyrodniczego; zakazuje się budowy obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - 5) wielkość programu przemysłu i usług uzależnia się od możliwości lokalizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych, zabezpieczającej potrzeby w zakresie parkowania samochodów przy założeniu, że parkowanie będzie się odbywać na terenie własnym.
3. Podtrzymuje się istniejący podział terenu na działki.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej - wjazd na obszar zmiany planu z ulicy Osadniczej.
5. Sposób obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci w ulicy Osadniczej,
 - 2) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i technologicznych do miejscowej oczyszczalni ścieków:
 - a) doraźnie - kolektorem usytuowanym na terenie działki nr 15 położonej w bezpośrednim sąsiedztwie zmiany planu,
 - b) docelowo - kolektorem w ulicy Osadniczej,
 - c) ścieki technologiczne odprowadzane do kanalizacji sanitarnej muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnych zanieczyszczeń do zrzutu na oczyszczalnię ścieków. Przed wprowadzeniem do kanalizacji należy zlokalizować na obszarze działki urządzenia podczyszczające te ścieki.
 - 3) odprowadzenie wód opadowych - z odwodnienia dachów bezpośrednio na powierzchnię gruntu; z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów, itp.) w grunt za pośrednictwem separatorów ropopochodnych i piasku; osady zgromadzone w separatorach winny być zagospodarowane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa. Docelowo do projektowanej kanalizacji deszczowej w ul. Osadniczej.
 - 4) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej napowietrznej linii 0,4 kV usytuowanej na terenie działki nr 16,
 - 5) telekomunikacja - liniowa doprowadzona z sąsiednich terenów lub projektowana wzdłuż ulicy Osadniczej bądź komórkowa.

- 6) usuwanie odpadów technologicznych - odpady technologiczne należy segregować w miejscach ich powstawania według grup asortymentowych. Odpady za-nieczyszczone ropopochodnymi winny być gromadzone w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni i winny być okresowo opróżniane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa.
6. Obszar zmiany planu znajduje się w granicach ochrony stanowiska archeologicznego W.III nr 90, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w § 34 niniejszej uchwały.

§ 18.

1. Działkę nr 417 o powierzchni 1,9159 ha położoną na terenie miejscowości Banie określoną na **załączniku nr 12** do niniejszej uchwały przeznacza się pod tereny przemysłu i usług oznaczone symbolem P/U. Na tych terenach dopuszcza się lokalizowanie zakładów produkcyjnych, magazynów i składowisk, baz budowlanych i transportowych, o ile obiekty te w wyniku swojej działalności nie powodują uciążliwości w stopniu ograniczającym użytkowanie terenów sąsiednich oraz nie stanowią zagrożeń dla środowiska.
2. Istniejące obiekty do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i budowa nowych przy zachowaniu warunków:
 - 1) utrzymanie wysokości zabudowy do maksymalnej 10 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; maksymalna wysokość nie dotyczy kominów, masztów, anten, itp.,
 - 2) lokalizacja mieszkań w górnych kondygnacjach budynku,
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnych w wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki,
 - 4) stosowanie technologii nie powodujących uciążliwości dla sąsiednich terenów oraz dla środowiska przyrodniczego; zakazuje się budowy obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - 5) wielkość programu przemysłu i usług uzależnia się od możliwości lokalizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych, zabezpieczającej potrzeby w zakresie parkowania samochodów przy założeniu, że parkowanie będzie się odbywać na terenie własnym.
3. Podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej - wjazd na obszar zmiany planu z ulicy Dworcowej.
5. Sposób obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w obszarze zmiany planu, a zasilanej z wodociągu w ul. Dworcowej,
 - 2) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i technologicznych:
 - a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej do istniejących zbiorników bezodpływowych z wywozem specjalistycznym sprzętem do miejscowej oczyszczalni ścieków,
 - b) docelowo do istniejącej oczyszczalni ścieków projektowanym kolektorem w ulicy Dworcowej,
 - c) ścieki technologiczne odprowadzane do kanalizacji sanitarnej muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnych zanieczyszczeń do zrzutu na oczyszczalnię ścieków. Przed wprowadzeniem do kanalizacji należy zlokalizować na obszarze działki urządzenia podczyszczające te ścieki.
 - 3) odprowadzenie wód opadowych - z odwodnienia dachów bezpośrednio do istniejącej kanalizacji deszczowej; z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów, itp.) do istniejącej kanalizacji deszczowej za pośrednictwem separatorów

- ropopochodnych i piasku; osady zgromadzone w separatorach winny być zagospodarowane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa,
- 4) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej na obszarze zmiany planu zasilanej elektroenergetyczną linią napowietrzną średniego napięcia 15 kV,
 - 5) telekomunikacja - liniowa doprowadzona z ulicy Dworcowej bądź komórkowa,
 - 6) usuwanie odpadów technologicznych - odpady technologiczne należy segregować w miejscach ich powstawania według grup asortymentowych. Odpady za-nieczyszczone ropopochodnymi winny być gromadzone w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni i winny być okresowo opróżniane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa.

§ 19.

1. Działki nr 424 i 425 w miejscowości Banie o łącznej powierzchni 0,8847 ha oznaczone na **załączniku nr 13** do niniejszej uchwały, przeznacza się pod:
 - 1) tereny przemysłu i usług oznaczone symbolem **P/U**,
 - 2) projektowana stację transformatorową oznaczoną symbolem **ST**.
2. Na tych terenie oznaczonym symbolem **P/U** dopuszcza się lokalizowanie zakładów produkcyjnych, magazynów i składowisk, baz budowlanych i transportowych, o ile obiekty te w wyniku swojej działalności nie powodują uciążliwości w stopniu ograniczającym użytkowanie terenów sąsiednich oraz nie stanowią zagrożeń dla środowiska. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych symbolem **P/U**:
 - 1) wysokość zabudowy do maksymalnej 10 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy kominów, masztów, anten, itp.,
 - 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnych w wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki,
 - 3) stosowanie technologii nie powodujących uciążliwości dla sąsiednich terenów oraz dla środowiska przyrodniczego; zakazuje się budowy obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - 4) dopuszcza się lokalizację mieszkań dla dozoru technicznego, pracowników, właścicieli lub kierowników zakładów w górnych kondygnacjach budynków; wielkość programu przemysłu i usług uzależnia się od możliwości lokalizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych, zabezpieczającej potrzeby w zakresie parkowania samochodów przy założeniu, że parkowanie będzie się odbywać na terenie własnym.
 - 5) podtrzymuje się istniejący podział terenu na działki,
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej - wjazd na obszar zmiany planu z drogi - działki nr 426,
 - 7) sposób obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z projektowanej sieci wodociągowej w ulicy Baniewickiej,
 - b) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i technologicznych do istniejącej oczyszczalni ścieków projektowanym kolektorem w ulicy Baniewickiej,
 - c) ścieki technologiczne odprowadzane do kanalizacji sanitarnej muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnych zanieczyszczeń do zrzutu na oczyszczalnię ścieków. Przed wprowadzeniem do kanalizacji należy zlokalizować na obszarze działki urządzenia podczyszczające te ścieki.
 - d) odprowadzenie wód opadowych - z odwodnienia dachów bezpośrednio na powierzchnię gruntu; z nawierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów, itp.) w grunt za pośrednictwem separatorów ropopochodnych i piasku;

- osady zgromadzone w separatorach winny być zagospodarowane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa. Docelowo wody opadowe odprowadzane będą projektowaną kanalizacją deszczową w ul. Baniewickiej,
- e) dostawa energii elektrycznej - z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV usytuowanej na terenie ST i projektowanej sieci kablowej 0,4 kV,
 - f) telekomunikacja - liniowa doprowadzona z ulicy Baniewickiej lub Gryfińskiej bądź komórkowa,
 - g) usuwanie odpadów technologicznych - odpady technologiczne należy segregować w miejscach ich powstawania według grup asortymentowych. Odpady zanieczyszczone ropopochodnymi winny być gromadzone w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni i winny być okresowo opróżniane przez specjalistyczne, koncesjonowane przedsiębiorstwa.
3. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **ST**:
- 1) nie dopuszcza się podziału terenu na działki,
 - 2) projektowany budynek powinien nawiązywać architekturą do projektowanej zabudowy na terenach o symbolu **P/U**; maksymalna wysokość budynku do 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku (ograniczenie nie dotyczy kominów, masztów, anten, itp.),
 - 3) obsługa inżynierska i dojazd do projektowanego obiektu od ulicy Baniewickiej.

§ 20.

1. Dla obszaru stanowiącego część działki nr 656 o powierzchni 0,8970 ha położonego w miejscowości Banie, oznaczonego na **załączniku nr 14** do niniejszej uchwały, ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) teren oznaczony symbolem **MNj/UR** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi,
 - 2) teren oznaczony symbolem **KP** przeznacza się pod projektowaną drogę wewnętrzną,
 - 3) teren oznaczony symbolem **ST** przeznacza się pod stację transformatorową do dalszego użytkowania.
2. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **MNj/UR**:
- 1) istniejący budynek przeznacza się do likwidacji,
 - 2) obowiązuje podział terenu na działki budowlane, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - 3) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
 - 4) obowiązuje zakaz zabudowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
 - 5) wysokość projektowanej zabudowy do 2 kondygnacji (do 7,5 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku),
 - 6) lokalizacja usług rzemieślniczych w parterach budynków mieszkalnych lub w obiektach wolnostojących (o wysokości do 7 m od powierzchni terenu do kalenicy),
 - 7) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45°,
 - 8) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
 - 9) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Żwirki i Wigury,
 - 10) odprowadzenie ścieków - do oczyszczalni ścieków projektowanym kolektorem w ulicy Żwirki i Wigury,
 - 11) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej na terenie zmiany planu stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej napowietrzną linią średniego napięcia 15 kV; istniejące linie średniego napięcia 15 kV i 0,4 kV do przełożenia,

- 12) telekomunikacja - z istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej przez ulicę Żwirki i Wigury lub komórkowa,
- 13) komunikacja – do istniejącej posesji wjazd bezpośrednio z ulicy Żwirki i Wigury, a dla nowo wydzielonych działek przez projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KP**.
3. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KP**:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m; na zakończeniu placyk manewrowy o szerokości 17 m,
 - 2) nasadzenia zadrzewień przyulicznych od strony ulicy Żwirki i Wigury,
 - 3) zachowanie rezerwy terenu dla potrzeb uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, linia energetyczna, kanalizacja telekomunikacyjna, a docelowo gazociąg,).
4. Szczegółowe ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **ST**:
 - 1) istniejący obiekt do zachowania,
 - 2) nie dopuszcza się podziału terenu na działki,
 - 3) obsługa inżynierska i dojazd do obiektu od ulicy Żwirki i Wigury poprzez dojazd o szerokości 5 m.
5. Obszar zmiany planu znajduje się w granicach strefy "B" konserwatorskiej ochrony sieci dróg wylotowych z miejscowości. Obowiązuje uzgodnienie planu zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie.

§ 21.

1. Dla obszaru stanowiącego działki nr 362/1 i 362/2 w miejscowości Baniewice o łącznej powierzchni 0,4039 ha, oznaczone na **załączniku nr 15** do niniejszej uchwały, ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) działkę 362/1 o powierzchni 0,2984 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, oznaczoną symbolem MNj/U - dla usług wskazuje się lokalizację w parterze istniejącego budynku lub w budynku wolnostojącym (o wysokości do 7 m od powierzchni terenu do kalenicy),
 - 2) działkę nr 362/2 o powierzchni 0,1055 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem MNj.
2. Na obszarach o przeznaczeniu określonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) istniejące budynki do zachowania z możliwością przebudowy z zachowaniem istniejącej architektury i gabarytów budynków. Budynki znajdują się w wykazie obiektów chronionych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 37 niniejszej uchwały,
 - 3) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
 - 4) obowiązuje zakaz budowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
 - 5) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
 - 6) podtrzymuje się istniejący podział terenu na działki.
3. Utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu usytuowanego w drodze - działce nr 127,
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącej kanalizacji sanitarnej w drodze - działce nr 127,

- 3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV zlokalizowanej w drodze - działce nr 127,
- 4) komunikacja:
 - a) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
 - b) wjazd na posesję z drogi wojewódzkiej - działki nr 127,
- 5) telekomunikacja - z istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej wzdłuż drogi - działki nr 127.

§ 22.

1. Działkę nr 81 położoną w miejscowości Kunowo o powierzchni 0,0758 ha oznaczoną na **załączniku nr 16** do niniejszej uchwały symbolem **MNj** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną..
2. Istniejący na terenie działki budynek do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu następujących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo obszaru zmiany planu z terenem zabudowanym zabytkowym kościołem objętym ochroną konserwatorską, należy zharmonizować zabudowę i zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający właściwą ekspozycję obiektu zabytkowego,
 - 3) powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki,
 - 4) podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki,
 - 5) obowiązuje zakaz zabudowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
 - 6) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (7,5 m n.p.t. mierzone od poziomu terenu do kalenicy budynku),
 - 7) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45°.
3. Ustalenia inne: w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zmiany planu znajduje się kościół proponowany do wpisu do rejestru zabytków wraz otoczeniem przykościelnym. Obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków projektu przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków znajdujących się na działce wraz z projektem zagospodarowania terenu w celu zachowania właściwej ekspozycji kościoła i terenów otaczających.
4. Utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci w drodze - działce nr 207,
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) doraźnie do zbiornika bezodpływowego w drodze - działce nr 82 z wywozem do oczyszczalni ścieków,
 - b) należy wybudować zbiornik bezodpływowy na terenie obszaru zmiany planu z wywozem ścieków do oczyszczalni ścieków w miejscowości Banie,
 - 3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV zlokalizowanej na terenie drogi - działki nr 207,
 - 4) komunikacja:
 - a) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
 - b) wjazd na posesję z drogi - działki nr 201..
 - 5) telekomunikacja - z istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej wzdłuż drogi - działki nr 201.

§ 23.

1. Działkę nr 323/4 o powierzchni 0,3435 ha w miejscowości Lubanowo oznaczoną na **załączniku nr 17** do niniejszej uchwały symbolem **MNj** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 obowiązuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca.
3. Istniejące budynki do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu następujących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
 - 2) podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki,
 - 3) obowiązuje zakaz zabudowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
 - 4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (7,5 m n.p.t. mierzone od poziomu terenu do kalenicy budynku),
 - 5) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45°.
4. Utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w obszarze zmiany planu,
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - istniejącym kolektorem kanalizacyjnym do osadnika zlokalizowanego poza obszarem zmiany planu pod warunkiem po-siadania pozwolenia wodno-prawnego. Odprowadzane ścieki nie mogą przekroczyć dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń określonych w za-łączniku do Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie kwalifikacji wód oraz warunków jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzone do wód lub do ziemi,
 - 3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV zlokalizowanej na terenie obszaru zmiany planu,
 - 4) komunikacja:
 - a) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
 - b) wjazd na posesję z drogi - działki nr 319/6 lub 321.
 - 6) telekomunikacja - z istniejącej linii telekomunikacyjnej usytuowanej na terenie obszaru zmiany planu.

§ 24.

1. Część działki nr 39/5 o powierzchni 0,1035 ha w miejscowości Lubanowo oznaczoną na **załączniku nr 18** do niniejszej uchwały symbolem **MNj/U** przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, dla których wskazuje się lokalizację w paterze budynku mieszkalnego.
2. Istniejący budynek do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu następujących zasad:
 - 1) powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki,
 - 2) nie dopuszcza się podziału terenu na działki,
 - 3) obowiązuje zakaz zabudowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
 - 4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (7,5 m n.p.t. mierzone od poziomu terenu do kalenicy budynku.),
 - 5) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45°.
3. Utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w drodze - działce nr 232,

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w obszarze zmiany planu z wywozem do oczyszczalni w miejscowości Banie,
- 3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV zlokalizowanej na terenie obszaru zmiany planu,
- 4) komunikacja:
 - a) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
 - b) wjazd na posesję z drogi - działki nr 39/7.
- 5) telekomunikacja - z istniejącej linii telekomunikacyjnej usytuowanej na terenie obszaru zmiany planu.

§ 25.

1. Dla działek o nr 196/1 i 196/4 położonych w miejscowości Lubanowo przedstawionych na **załączniku nr 19** do niniejszej uchwały wyznacza się następujące przeznaczenie:
 - 1) działkę nr 196/1 o powierzchni 0,0900 ha oznaczoną symbolem **WZ** przeznacza się pod ujęcie wody,
 - 2) działkę nr 196/4 o powierzchni 0,1026 ha oznaczoną symbolem **MNj** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **WZ** ustala się:
 - 1) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją ujęcia wody,
 - 2) istniejące obiekty do dalszego użytkowania, przy przebudowie należy zachować wysokość budynku do 1,5 kondygnacji (7,5 m n.p.t. mierzone od poziomu terenu do kalenicy budynku.),
 - 3) podtrzymuje się istniejący podział terenu na działki,
 - 4) obsługa inżynierska i dojazd do obiektów z drogi - działki nr 658,
 - 5) utrzymuje się dotychczasowy sposób zasilania terenu ujęcia wody w energię elektryczną - z linii 0,4 kV zlokalizowanej na terenie działki.
3. Istniejący budynek zlokalizowany na terenie oznaczonym symbolem **MNj** do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem następujących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki,
 - 2) podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki,
 - 3) obowiązuje zakaz zabudowy obiektów tymczasowych,
 - 4) wysokość zabudowy do 1,5 kondygnacji (do 7,5 m mierzone od poziomu terenu do kalenicy budynku),
 - 5) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45°.
4. Utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) doraźnie zaopatrzenie z istniejącej sieci zlokalizowanej w działce nr 196/3,
 - b) należy wybudować własne przyłącze wodociągowe z sieci usytuowanej w drodze,
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - doraźnie do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego na terenie działki sąsiedniej o nr 196/3 z wywozem do oczyszczalni w miejscowości Banie. Docelowo należy wybudować zbiornik bezodpływowy na własnej działce. Wymagane jest zapewnienie szczelności zbiornika i jego wykonanie z atestowanych, wysokiej jakości materiałów, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo ujęcia wody.
 - 3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV zlokalizowanej na terenie obszaru zmiany planu,
 - 4) komunikacja:

- a) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie,
- b) wjazd na posesję z drogi - działki nr 658,
- 5) telekomunikacja - z istniejącej linii telekomunikacyjnej usytuowanej na terenie obszaru zmiany planu.

§ 26.

1. Część działki nr 400 o powierzchni 0,0730 ha w miejscowości Swobnica oznaczoną na **załączniku nr 20** do niniejszej uchwały symbolem **MNj/UR** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi. Istniejący obiekt do likwidacji lub zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy; obowiązuje zharmonizowanie obiektu z otaczającą zabudową historyczną.
2. Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki,
 - 2) nie dopuszcza się podziału terenu na działki,
 - 3) obowiązuje zakaz budowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
 - 4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (8 m n.p.t. mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku),
 - 5) lokalizacja usług rzemieślniczych w parterze budynku mieszkalnego lub w obiekcie wolnostojącym (o wysokości do 7 m od powierzchni terenu do kalenicy),
 - 6) dach o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45°.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie; dla funkcji usługowej liczba miejsc postojowych uwzględniająca potrzeby dla przyjętego programu usług,
 - 2) wjazd na posesję z drogi - działki nr 118/2.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej w drodze - działce nr 118/2,
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do oczyszczalni ścieków projektowaną siecią kanalizacyjną w drodze - działce nr 118/2,
 - 3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV, przebiegającej wzdłuż drogi - działki nr 118/2,
 - 4) telekomunikacja - przyłączenie do istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej wzdłuż drogi - działki nr 118/2 lub komórkowa.
 - 6) na trasie istniejących zlokalizowanych w obszarze zmiany planu wyznaczono tereny projektowanych pasów technicznych o szerokości: 1,0 m dla sieci teletechnicznej i 2,0m dla sieci wodociągowej i teletechnicznej, oznaczone symbolem **Ki**.

§ 27.

1. Działki nr 28/36, 28/37, 28/38, 28/39, 28/40, 28/41, 28/42, 28/43 w miejscowości Tywice łącznej powierzchni 0,5899 ha oznaczony na **załączniku nr 21** do niniejszej uchwały symbolem **MNj/UR** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi.
2. Istniejący obiekt do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni obszaru zmiany planu,
 - 2) podtrzymuje się istniejący podział terenu na działki,
 - 3) obowiązuje zakaz zabudowy tymczasowych obiektów gospodarczych,

- 4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (do 8 m n.p.t. mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku),
 - 5) na lokalizację usług rzemieślniczych wskazuje się w parter budynku mieszkalnego,
 - 6) dach płaski lub wysoki o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45° .
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie; dla funkcji usługowej liczba miejsc postojowych powinna uwzględnić potrzeby dla przyjętego programu usług,
 - 2) wjazd na posesję z drogi wojewódzkiej 121 - działki nr 110.
4. Utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na obszarze zmiany planu,
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego usytuowanego na terenie działki nr 28/40 z wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków w Baniach,
 - 3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV, przebiegającej wzdłuż obszaru zmiany planu,
 - 4) telekomunikacja - z istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej wzdłuż obszaru zmiany planu lub komórkowa.

§ 28.

1. Działkę nr 30 położoną w miejscowości Tywice o powierzchni 2,1200 ha oznaczoną na **załączniku nr 22** do niniejszej uchwały symbolem **MNj** przeznacza się pod za-budowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Istniejący obiekt dawnego dworku do dalszego wykorzystania z możliwością adaptacji przy zachowaniu istniejącej architektury i gabarytów obiektu.
3. Istniejący na terenie działki obiekt dawnego dworku znajduje się w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej i w wykazie obiektów chronionych. Dla budynku i otaczającego terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 36 i § 37 niniejszej uchwały.
4. Istniejące budynki gospodarcze do likwidacji lub przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy, do wysokości 2 kondygnacji (7,5 m n.p.t. mierzone od poziomu terenu do kalenicy budynku.), z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu podanych w § 36 i 37 niniejszej uchwały.
5. Podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie; dla funkcji usługowej liczba miejsc postojowych powinna uwzględnić potrzeby dla przyjętego programu usług,
 - 2) wjazd na posesję z drogi wojewódzkiej 121 - działki nr 110.
7. Utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż drogi - działki nr 110,
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego usytuowanego na terenie obszaru zmiany planu z wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków w Baniach,
 - 3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV przebiegającej przez obszar zmiany planu,
 - 4) telekomunikacja - z istniejącej linii telekomunikacyjnej przebiegającej przez obszar zmiany planu lub komórkowa,

§ 29.

1. Działki nr 39 i 40 położone w miejscowości Tywice o łącznej powierzchni 2,4100 ha oznaczone na **załączniku nr 23** do niniejszej uchwały symbolem **MN/UT** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową z funkcją agroturystyczną.
2. Istniejący na terenie działki obiekt dawnego dworku znajduje się w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej i w wykazie obiektów chronionych. Dla budynku dawnego dworku obowiązuje zachowanie istniejącej architektury i gabarytów zabudowy. Należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 36 i § 37 niniejszej uchwały.
3. Istniejące budynki gospodarcze do likwidacji lub przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, do wysokości 2 kondygnacji (do 7,5 m n.p.t. mierzone od poziomu terenu do kalenicy budynku.) i zgodnie z warunkami ustalonymi w § 36 i § 37 niniejszej uchwały.
4. Podtrzymuje się istniejący podział terenu na działki.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie; dla funkcji usługowej liczba miejsc postojowych powinna uwzględnić potrzeby dla przyjętego programu usług,
 - 2) wjazd na posesję z drogi - działki nr 110.
6. Utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż drogi - działki nr 125,
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego usytuowanego na terenie obszaru zmiany planu z wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków w Baniach,
 - 3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii niskiego napięcia, przebiegającej przez obszar zmiany planu,
 - 4) telekomunikacja liniowa lub komórkowa.

§ 30.

1. Działkę nr 57/2 w miejscowości Górnowo o powierzchni 0,4824 ha oznaczony na **załączniku nr 24** do niniejszej uchwały symbolem **MNw/U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.
2. Istniejący obiekt do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy z zachowaniem następujących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
 - 2) podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki,
 - 3) obowiązuje zakaz budowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
 - 4) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (do 10 m n.p.t. mierzona od poziomu terenu do kalenicy budynku),
 - 5) lokalizacja usług w parterze budynku,
 - 6) dach płaski lub wysoki o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45°.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie; dla funkcji usługowej liczba miejsc postojowych powinna uwzględnić potrzeby dla przyjętego programu usług,
 - 2) wjazd na posesję z drogi - działki nr 59.
4. Utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na obszarze zmiany planu,

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego usytuowanego na obszarze zmiany planu z wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków w Baniach,
- 3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV, przebiegającej wzdłuż obszaru zmiany planu,
- 4) telekomunikacja liniowa lub komórkowa.

§ 31.

1. Dla działek nr 335 i 334/1 w miejscowości Piaseczno przedstawionych na **załączniku nr 25** do niniejszej uchwały ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) działkę nr 335 o powierzchni 0,3200 ha oznaczoną symbolem **MNw/U** przeznacza się pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
 - 2) działkę nr 334/1 o pow. 0,1754 ha oznaczoną symbolem **MNj/U** przeznacza się pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
2. Dla działki nr 335 oznaczonej symbolem **MNw/U** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) istniejący budynek byłej szkoły do zachowania; lokalizacja usług w parterze budynku. Należy zachować istniejące gabaryty i architekturę budynku. Podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki. Budynek znajduje się w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej i w wykazie obiektów chronionych; dla budynku i otaczającego terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 36 i § 37 niniejszej uchwały,
 - 2) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie; dla funkcji usługowej liczba miejsc postojowych powinna uwzględnić potrzeby dla przyjętego programu usług,
 - b) wjazd na posesję z drogi wojewódzkiej nr 121- działki nr 466.
 - 3) utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na obszarze zmiany planu, zasilanej z wodociągu w drodze gminnej nr 497,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego usytuowanego na obszarze zmiany planu z wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków w Baniach,
 - c) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV, przebiegającej przez obszar zmiany planu,
 - d) telekomunikacja - z istniejącej linii teletechnicznej zlokalizowanej w drodze - działce nr 466 lub komórkowa.
3. Dla działki nr 334/1 oznaczonej symbolem **MNj/U** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu i obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
 - 2) podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki,
 - 3) lokalizacja usług w parterze budynku; obowiązuje zakaz budowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
 - 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (do 7,50 m od poziomu terenu do kalenicy); dla zabudowy gospodarczej - obiekt parterowy (do 5,0m od poziomu terenu do kalenicy),
 - 5) dach wysoki o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45°,
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie; dla funkcji usługowej liczba miejsc postojowych powinna uwzględnić potrzeby dla przyjętego programu usług,
 - b) wjazd na posesję z drogi - działki nr 497.

- 7) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w drodze - działce nr 497,
- 8) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków w Baniach,
- 9) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii niskiego napięcia, usytuowanej w drodze - działce nr 497,
- 10) telekomunikacja liniowa lub komórkowa.

§ 32.

1. Działkę nr 353/5 w miejscowości Piaseczno o powierzchni 0,0600 ha oznaczoną na **załączniku nr 26** do niniejszej uchwały symbolem **MNj/U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.
2. Istniejący obiekt do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) obowiązuje zabudowa wolnostojąca, powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki,
 - 2) podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki,
 - 3) lokalizacja usług w parterze budynku; obowiązuje zakaz budowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
 - 4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (do 7,50 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy),
 - 5) tymczasowo dach płaski; docelowo dach wysoki o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45°,
 - 6) zakaz wykonywania jakichkolwiek prac remontowych kamiennego ogrodzenia od strony drogi - działki nr 466 bez uzgodnienia z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie; dla funkcji usługowej liczba miejsc postojowych powinna uwzględnić potrzeby dla przyjętego programu usług,
 - 2) wjazd na posesję z drogi - działki nr 59.
4. Utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na obszarze zmiany planu,
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego usytuowanego na obszarze zmiany planu z wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków w Baniach,
 - 3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV, przebiegającej przez obszar zmiany planu,
 - 4) telekomunikacja liniowa lub komórkowa,
5. Ustalenia inne: obszar zmiany planu znajduje się w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują warunki określone w § 36 niniejszej uchwały.

§ 33.

1. Działkę nr 39/3 położoną w miejscowości Lubanowo o powierzchni 0,1309 ha oznaczoną na **załączniku nr 27** do niniejszej uchwały symbolem **MNj/U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.

2. Istniejący obiekt do likwidacji ze względu na zły stan techniczny.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
 - 2) podtrzymuje się istniejące wydzielenie działki,
 - 3) lokalizacja usług w parterze budynku; obowiązuje zakaz budowy tymczasowych obiektów gospodarczych,
 - 4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (do 7,50 m od poziomu terenu do kalenicy),
 - 5) dach wysoki o kącie nachylenia połaci głównych od 35° do 45°.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) parkowanie w granicach własnej działki przy zachowaniu minimum 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie; dla funkcji usługowej liczba miejsc postojowych powinna uwzględnić potrzeby dla przyjętego programu usług,
 - 2) wjazd na posesję z drogi - działki nr 232.
5. Utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w drodze - działce nr 232,
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego usytuowanego na obszarze zmiany planu z wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków w Baniach,
 - 3) dostawa energii elektrycznej - z istniejącej linii 0,4 kV, przebiegającej przez obszar zmiany planu,
 - 4) telekomunikacja - z linii telekomunikacyjnej usytuowanej w drodze - działce nr 232 lub komórkowa.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA OCHRONY DÓBR KULTURY

§ 34.

Dla terenów znajdujących się w granicach strefy "W III" ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek przestrzegania zasad ochrony konserwatorskiej dóbr kultury jakimi są stanowiska archeologiczne, polegających na:

- 1) uzgadnianiu i opiniowaniu wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi podejmowanych w obrębie granic strefy z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków,
- 2) w przypadku podjęcia realizacji prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora,
- 3) inwestorzy i użytkownicy terenu zobowiązani są do zawiadomienia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych, związanych z robotami ziemnymi, z wyprzedzeniem 2 tygodniowym celem uzyskania stosownego zezwolenia na realizację inwestycji.

§ 35

Dla terenów znajdujących się w strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- 1) trwałe zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego,
- 2) konieczność uzyskiwania każdorazowo zezwolenia od Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków na wszelkie prace remontowo-budowlane,
- 3) projektowanie i realizowanie prac przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia,
- 4) uzyskanie opinii Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,

- 5) uzgodnienie sposobu użytkowania obiektu z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków i powiadamianie o zmianie właściciela.

§ 36.

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

§ 37.

Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską obowiązuje:

- 1) utrzymanie tradycyjnej formy architektonicznej (przy wymianie zniszczonych elementów budowlanych wskazane jest stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych),
- 2) uzyskanie zgody Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków na wszelkie prace remontowo-budowlane, mające wpływ na zewnętrzną formę obiektu,
- 3) opracowanie dokumentacji budowlanej i fotograficznej w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po wystawieniu orzeczenia o jego złym stanie technicznym).

**ROZDZIAŁ V
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 38.

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

§ 39.

Ustala się dla wszystkich terenów objętych niniejszą uchwałą jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MNj, MNj/U, MNw, MNj/UR, MNw/U, MN/UT, UZ/MN, P/U, U,
- 2) 0 % dla terenów oznaczonych symbolami: KP, ST, NO, WZ, Ki.

§ 40.

W związku z postanowieniami § 1 niniejszej uchwały dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych pochodzenia mineralnego w klasie Ps V o powierzchni 0,2582 ha położonych w miejscowości Banie w działce o nr geodezyjnym 335.

§ 41.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Banie.

§ 42.

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

Przewodniczący Rady


mgr Arkadiusz Augustyniak