



WOŚ-IV.7634.3077.2025.ZZ

Szczecin, dnia 5 stycznia 2026 r.

Wójt Gminy Banie

ul. Skośna 6

74-110 Banie

Dotyczy: opiniowania projektu planu ogólnego gminy Banie

Odpowiadając na pismo Wójta Gminy Banie z dnia 12 grudnia 2025 r., znak: SPU.6721.2.2023.AD/PR, informuję, że Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego **opiniuje pozytywnie** w zakresie udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze innych niż złoża strategiczne i udokumentowanych wód podziemnych, projekt *planu ogólnego gminy Banie*.

Stosownie do zapisów art. 13 i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 161 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1290 z późn. zm.) marszałek województwa jest organem właściwym w procesie opiniowania projektu *planu ogólnego gminy Banie* w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – *Prawo geologiczne i górnicze*, innych niż złoża strategiczne i udokumentowanych wód podziemnych.

Niniejsza opinia opiera się na analizie przedstawionych dokumentów oraz materiałów archiwalnych.

Opinia została wydana przez organ w formie dokumentu elektronicznego przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego oraz opatrzona kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Doręczenie pisma nastąpi na adres do doręczeń elektronicznych.

Z up. Marszałka Województwa

Paweł Więch

Geolog Wojewódzki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) a/a

Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego
Wydział Ochrony Środowiska

Adres siedziby:

ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 40, 70-421 Szczecin
wejście od ul. Mazowieckiej 14
tel.: (+48 91) 45 42 680, sek_wos@wzp.pl, www.wzp.pl

Adres korespondencyjny:

Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 40, 70-421 Szczecin
www.wzp.pl

**Generalna Dyrekcja
Dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w Szczecinie**

OSZ.Z-3.439.2.2026.rm

Szczecin, 05.01.2026r.

na nr : SPU.6721.2.2023.AD/PR

z dnia : 12.12.2025r.

dot. : opinii do projektu planu ogólnego Gminy Banie

**Urząd Gminy Banie
ul. Skośna 6
74-110 BANIE**

Odpowiadając na wniosek nr, z dnia i w sprawie jw. (otrzymany dnia 17.12.2025r.), działając na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 5) lit. a) tiret dwudzieste czwarte ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.), Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie, **opiniuje negatywnie** projekt planu ogólnego Gminy Banie.

W obszarze objętym projektem planu ogólnego znajduje się m.in. pas drogowy istniejącej drogi krajowej nr S3.

Istniejąca droga krajowa nr S3 na odcinku w gminie Banie, zarządzeniem nr 7 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 1 kwietnia 2025r., zaliczona została do dróg ekspresowych, oznaczonych symbolem S.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 2758 ze zm.) podstawowy profil funkcjonalny strefy komunikacyjnej „SK” to „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”. Ponadto strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Mając na uwadze, że w profilu dodatkowym stref komunikacji, które stanowią pasy drogowe dróg krajowych ustala się: teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, powyższe należy usunąć z profilu funkcjonalnego ww. stref, z uwagi na fakt, że podstawową funkcję drogi jest ruch pojazdów i osób (zgodnie z art. 4 pkt 2) ww. ustawy o drogach publicznych, droga to budowla składająca się z części i urządzeń drogi, budowli ziemnych, lub drogowych obiektów inżynierskich, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, stanowiącą całość techniczno-użytkową, usytuowaną w pasie drogowym i przeznaczoną do ruchu lub postoju pojazdów, ruchu pieszych, ruchu osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch, jazdy wierzchem lub pędzenia zwierząt).

W opinii zarządcy dróg krajowych wprowadzenie ww. dodatkowych ustaleń dla terenu pasa drogowego drogi krajowej narusza ww. przepis, jak również treść art. 19 ust. 1 w związku z art. 4 pkt 21) ww. ustawy o drogach publicznych.

Ponadto, wskazać należy, że strefy komunikacji, obejmujące m.in. pas drogowy istniejącej drogi krajowej nr S3 (1SK i 4SK), nie uwzględniają właściwych granic pasa drogowego ww. drogi krajowej, ponieważ:

- obejmują pas drogowy drogi wojewódzkiej nr 122,
- nie obejmują działek: nr 103/1 z obrębu Parnica oraz nr 392/3 z obrębu Kunowo.

Powyższe narusza wymagania określone w art. 4 pkt 1) ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 889), zgodnie z którym pas drogowy to wydzielony liniami rozgraniczającymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym jest lub będzie usytuowana droga.

Mając na uwadze powyższe należy skorygować projekt planu ogólnego we wskazanym powyżej zakresie.

Należy mieć również na uwadze, że natężenie ruchu na drogach ekspresowych będzie stale rosło. W bezpośrednim otoczeniu stref komunikacyjnych drogi krajowej nr S3 nie powinno się sytuować nowej zabudowy chronionej akustycznie. Strefy wymagające ochrony akustycznej mogą być lokalizowane na tych terenach jedynie przy zapewnieniu przez przyszłych Inwestorów odpowiednich rozwiązań zmniejszających oddziaływanie hałasu.

W celu zapewnienia ładu przestrzennego oraz właściwej ochrony klimatu akustycznego plan ogólny powinien identyfikować te obszary stref komunikacyjnych dróg krajowych jako tereny wymagające szczególnej uwagi na etapie sporządzania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenia dotyczące stref wymagających ochrony akustycznej położone przy strefach komunikacyjnych nakierowane powinny być na minimalizację konfliktów funkcjonalnych i środowiskowych

Tworzenie w bezpośrednim otoczeniu dróg, stref buforowych wolnych od terenów podlegających ochronie przed hałasem, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), pozwoli na osiągnięcie kompromisu społecznego, gwarantującego z jednej strony rozwój gospodarczy (uwarunkowany w dużej mierze transportem) i mobilność społeczeństwa, z drugiej natomiast komfort i bezpieczeństwo mieszkańców.

GENERALNY DYREKTOR
DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD
z upoważnienia
Dokument podpisany elektronicznie
Z poważaniem
Wojciech Chozjak
p.o. Zastępcy Dyrektora Oddziału

Do wiadomości:

1. GDDKiA Rejon w Lipianach
2. Wydz. I-2 w/m
3. Wydz. I-3 w/m
4. a/a

Pan
Arkadiusz Augustyniak
Wójt Gminy Banie

Szanowny Panie Wójcie,

na podstawie przepisu art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), działając w oparciu o upoważnienie Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego Nr 725/23 z dnia 1 grudnia 2023 r., po rozpatrzeniu wystąpienia na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret dwudzieste (znak: SPU.6721.2.2023.AD/PR z dnia 12 grudnia 2025 r.) o zaopiniowanie projektu planu ogólnego Gminy Banie informuję, że część terenu objętego opracowaniem planu ogólnego Gminy Banie znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego: „32-313.28-42 Krajobraz wiejski Bolkowice, Lubicz, Dębogóra” wyznaczonego w projekcie audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.

Uchwałą nr XIII/187/25 z dnia 18 grudnia 2025 r. Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego przyjął Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego. Uchwała wejdzie w życie po upływie 21 dni od dnia podjęcia. Z treścią Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego przyjętego przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego można zapoznać się na stronie: <https://audytkrajobrazowy-projekt.rbgp.pl/mapa-krajobrazy.html>

Z up. ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Marek
Orszewski

Elektronicznie
podpisany przez
Marek Orszewski
Data: 2026.01.05
12:25:48 +01'00'

Zastępca Dyrektora
Wydziału Zarządzania Strategicznego

POSTANOWIENIE

Na podstawie przepisu art. 24 ust. 1 w związku z art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret dziewiętnaste ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), działając w oparciu o upoważnienie Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego Nr 725/23 z dnia 1 grudnia 2023 r., po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Banie (znak: SPU.6721.2.2023.AD/PR z dnia 12 grudnia 2025 r.) w sprawie zaopiniowania projektu planu ogólnego Gminy Banie

opiniuję negatywnie

złożony projekt planu ogólnego Gminy Banie, w zakresie zadań samorządowych Województwa Zachodniopomorskiego.

Uzasadnienie

W wyniku przeprowadzonego postępowania wszczętego na wniosek Wójta Gminy Banie w sprawie uzgodnienia projektu planu ogólnego Gminy Banie ustalono, że w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego uchwałą nr XVII/214/20 z dnia 24 czerwca 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 3564), na obszarze objętym przedmiotowym projektem nie występują zadania należące do samorządu Województwa Zachodniopomorskiego.

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 (Dz.U. z 2023 poz. 2758, z późn. zm.) załącznik nr 1, tereny dróg klasy głównej i wyższych mogą być ujęte tylko w strefie komunikacyjnej (SK). Przez teren objęty projektem planu ogólnego przebiegają drogi wojewódzkie: nr 121 oraz nr 122 klasy technicznej G – główna. W trakcie analizy stwierdzono, że w przedłożonym projekcie planu ogólnego Gminy Banie nie wszystkie działki, stanowiące pas drogowy drogi wojewódzkiej, zostały włączone do strefy komunikacyjnej SK. Błędnie znalazły się w niej działki dróg powiatowych i gminnych. Działki województwa, które nie zostały ujęte w strefie SK to: 8/15, 8/14, 15/2, 11/16, 11/18, 11/20, 11/23, 11/25, 11/27, 39/1, 66, 29/27, 20/46 w obrębie Różnowo oraz działki nr: 48/2, 50/2, 51/2, 81/2, 82/4, 55/2, 37/5 w obrębie Parnica. Natomiast działka nr 157/4 w obrębie Baniewice została błędnie sklasyfikowana jako strefa SK.

Jednocześnie zarządca drogi, tj.: Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie (ZZDW), będący jednostką organizacyjną Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego, pismem znak ZZDW-1.4051.23.2.2024 z dnia 30 grudnia 2025 r. wydał negatywną opinię projektu z tego samego powodu.

Warunkiem uzyskania uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy Banie w zakresie zadań samorządowych jest dostosowanie granic stref planistycznych do przebiegu pasa drogowego dróg wojewódzkich nr 121 i 122, tj. objęcie strefą komunikacyjną SK całego pasa dróg wojewódzkich, zgodnie z podziałem geodezyjnym i własnościowym. Konieczność usunięcia niezgodności wynika z interesu prawnego Województwa Zachodniopomorskiego. W związku z powyższym, postanawiam jak w sentencji.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie stosownie do treści art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) w związku z art. 2a ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (Dz. U. z 2018 r. poz. 570), przysługuje zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego postanowienia.

Z up. ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Marek
Orszewski

Elektronicznie
podpisany przez
Marek Orszewski
Data: 2026.01.05
12:34:07 +01'00'

Zastępca Dyrektora
Wydziału Zarządzania Strategicznego

Otrzymuje:

Pan Arkadiusz Augustyniak – Wójt Gminy Banie

Do wiadomości:

Pan Adam Rudawski - Wojewoda Zachodniopomorski

P O S T A N O W I E N I E

Na podstawie przepisu art. 24 ust. 1 w związku z art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret dziewiętnaste ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), działając w oparciu o upoważnienie Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego Nr 725/23 z dnia 1 grudnia 2023 r., po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Banie (znak: SPU.6721.2.2023.AD/PR z dnia 12 grudnia 2025 r.) w sprawie zaopiniowania projektu planu ogólnego Gminy Banie

opiniuję negatywnie

złożony projekt planu ogólnego Gminy Banie, w zakresie zadań samorządowych Województwa Zachodniopomorskiego.

Uzasadnienie

W wyniku przeprowadzonego postępowania wszczętego na wniosek Wójta Gminy Banie w sprawie uzgodnienia projektu planu ogólnego Gminy Banie ustalono, że w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego uchwałą nr XVII/214/20 z dnia 24 czerwca 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 3564), na obszarze objętym przedmiotowym projektem nie występują zadania należące do samorządu Województwa Zachodniopomorskiego.

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 (Dz.U. z 2023 poz. 2758, z późn. zm.) załącznik nr 1, tereny dróg klasy głównej i wyższych mogą być ujęte tylko w strefie komunikacyjnej (SK). Przez teren objęty projektem planu ogólnego przebiegają drogi wojewódzkie: nr 121 oraz nr 122 klasy technicznej G – główna. W trakcie analizy stwierdzono, że w przedłożonym projekcie planu ogólnego Gminy Banie nie wszystkie działki, stanowiące pas drogowy drogi wojewódzkiej, zostały włączone do strefy komunikacyjnej SK. Błędnie znalazły się w niej działki dróg powiatowych i gminnych. Działki województwa, które nie zostały ujęte w strefie SK to: 8/15, 8/14, 15/2, 11/16, 11/18, 11/20, 11/23, 11/25, 11/27, 39/1, 66, 29/27, 20/46 w obrębie Różnowo oraz działki nr: 48/2, 50/2, 51/2, 81/2, 82/4, 55/2, 37/5 w obrębie Parnica. Natomiast działka nr 157/4 w obrębie Baniewice została błędnie sklasyfikowana jako strefa SK.

Jednocześnie zarządca drogi, tj.: Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie (ZZDW), będący jednostką organizacyjną Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego, pismem znak ZZDW-1.4051.23.2.2024 z dnia 30 grudnia 2025 r. wydał negatywną opinię projektu z tego samego powodu.

Warunkiem uzyskania uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy Banie w zakresie zadań samorządowych jest dostosowanie granic stref planistycznych do przebiegu pasa drogowego dróg wojewódzkich nr 121 i 122, tj. objęcie strefą komunikacyjną SK całego pasa dróg wojewódzkich, zgodnie z podziałem geodezyjnym i własnościowym. Konieczność usunięcia niezgodności wynika z interesu prawnego Województwa Zachodniopomorskiego. W związku z powyższym, postanawiam jak w sentencji.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie stosownie do treści art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) w związku z art. 2a ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (Dz. U. z 2018 r. poz. 570), przysługuje zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego postanowienia.

Z up. ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Marek

Orszewski

Elektronicznie
podpisany przez
Marek Orszewski
Data: 2026.01.05
12:34:07 +01'00'

Zastępca Dyrektora

Wydziału Zarządzania Strategicznego

Otrzymuje:

Pan Arkadiusz Augustyniak – Wójt Gminy Banie

Do wiadomości:

Pan Adam Rudawski - Wojewoda Zachodniopomorski



Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Szczecinie

NZNS.9022.8.276.2025
Szczecin, 2026-01-05

OPINIA SANITARNA

Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Szczecinie, działając na podstawie art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 416) oraz art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a) tiret ósme ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),

opiniuje pozytywnie

projekt planu ogólnego gminy Banie,

z zastrzeżeniami, iż:

- 1) działalność produkcyjna i usługowa przewidziana w wyznaczonych strefach gospodarczych (SP), strefach produkcji rolniczej (SR) - gdzie dopuszczono możliwość lokalizacji m.in. biogazowni i elektrowni wiatrowych, strefach infrastrukturalnych (SI), strefach usługowych (SU), strefach komunikacyjnych (SK) oraz strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i zagrodową (SW, SJ, SZ), nie może powodować negatywnego oddziaływania na ludzi, w tym być źródłem uciążliwości na terenach zabudowy mieszkalnej (hałas, drgania, zapylenie i zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie środowiska wodno-gruntowego, substancje złownonne, promieniowanie elektroenergetyczne);
- 2) w wyznaczonych strefach produkcji rolniczej (SR), gdzie w ramach profilu dodatkowego dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz strefach sąsiednich, gdzie przewidziano tereny o funkcji mieszkaniowej, konieczne jest uwzględnienie aktualnych wymagań określonych w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 317), w tym zachowania minimalnej odległości istniejącej/planowanej zabudowy mieszkaniowej lub o funkcji mieszanej od istniejących/planowanych elektrowni wiatrowych nie mniejszej niż 700 m;
- 3) w wyznaczonych strefach cmentarzy (SC) oraz strefach sąsiednich konieczne jest zachowanie wymagań 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) - zwanego dalej rozporządzeniem ws. cmentarzy.

UZASADNIENIE

Opinię niniejszą wydano w oparciu o:

- 1) wniosek Gminy Banie z dnia 12 grudnia 2025 r. znak: SPU.6721.2.2023.AD/PR w sprawie zaopiniowania projektu planu ogólnego gminy Banie, uzupełniony w dniu 2 stycznia 2026 r.,
- 2) analizę projektu planu ogólnego gminy Banie wraz z uzasadnieniem,

- 3) analizę prognozy oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu planu ogólnego gminy Banie.

Przedłożony projekt planu ogólnego został opracowany na podstawie uchwały Rady Gminy Banie nr XLI/353/2023 z dnia 9 listopada 2023 r. Projekt obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych gminy wiejskiej Banie, na terenie powiatu gryfińskiego.

Na obszarze planu wyznaczono różne strefy planistyczne, przy rozmieszczaniu których uwzględniono m.in. istniejące zagospodarowanie, ustalenia zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wytyczne zawarte w innych dokumentach strategicznych różnego szczebla, a także miejscowe uwarunkowania środowiskowe. Jest to 11 rodzajów stref planistycznych, w tym: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR) strefy infrastrukturalne (SI), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC), strefy otwarte (SO) i strefy komunikacyjne (SK). Dla poszczególnych stref wskazano podstawowy profil funkcjonalny, w którym określono zasadnicze przeznaczenie terenów położonych w danej strefie oraz profil dodatkowy z dopuszczalnym alternatywnym przeznaczeniem tych terenów. W projekcie wskazano również podstawowe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów w danej strefie oraz wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Głównym celem projektu planu ogólnego gminy jest zapewnienie uporządkowanego zrównoważonego rozwoju gminy, w tym ograniczenie niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy, zapobieganie mieszanu funkcji uciążliwych z zabudową mieszkaniową, rozwój infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i OZE oraz zachowanie, ochrona i wyznaczenie nowych terenów zielonych. Przyjęte w nim podstawowe założenia będą uwzględniane zarówno w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak i wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy.

Powinno to docelowo wpłynąć na poprawę warunków życia mieszkańców (nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, ograniczenie rozproszenia zabudowy i mieszanu funkcji terenów, poprawa dostępności usług, nowe miejsca pracy, rozwój infrastruktury oraz zachowanie istniejących i wprowadzenie nowych terenów zieleni i rekreacji).

Plan zachowuje w większości funkcje przewidziane dotychczas w obowiązujących miejscowych planach. W projekcie uwzględniono konieczność zachowania i wyznaczenie nowych terenów zielonych w strefach zieleni i rekreacji oraz w strefach otwartych w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych oraz przyjęto korzystny wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach z zabudową o funkcji mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) - 30%. Uwzględniono również granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (dominuje strefa otwarta SO). Dlatego nie przewiduje się, aby ogólne założenia przyjęte w projekcie mogły w sposób istotny negatywnie wpłynąć na ludzi. Potwierdzają to wnioski zawarte w przedłożonej prognozie oddziaływania na środowisko.

Należy jednak zwrócić uwagę, że w części stref wyznaczonych na obszarze planu, przewiduje się tereny przeznaczone pod działalność produkcyjną i usługową, a w strefach produkcji rolniczej (SR), w ramach profilu dodatkowego, dopuszczono możliwość lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych. W strefach, gdzie przewidziano taką działalność lub



Prezes

Urzędu Transportu Kolejowego

Ignacy Góra

Znak pisma: DOP-WUPM.480.824.2025.2.KŚ

Warszawa, 05 stycznia 2026 r.

Wójt Gminy Banie

Urząd Gminy Banie

ul. Skośna 6

74-110 Banie

Dotyczy: SPU.6721.2.2023.AD/PR

W odpowiedzi na pismo Wójta Gminy Banie z 12 grudnia 2025 r., doręczone do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego („Prezes UTK”), 17 grudnia 2025 r., dotyczące wniosku o zaopiniowanie projektu planu ogólnego gminy Banie, uprzejmie informuję, co następuje.

Na podstawie art. 24 ust. 1 w związku z art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret dwudzieste siódme u.p.z.p.¹ Prezes UTK, w zakresie swojej właściwości rzeczowej lub miejscowej, opiniuje projekt planu ogólnego gminy, jeżeli sposób zagospodarowania linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego lub rozwój sieci kolejowych.

Wykaz linii kolejowych, które ze względów gospodarczych, społecznych, obronnych lub ekologicznych mają znaczenie państwowe, zawarty został w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r.².

Na podstawie przedłożonej dokumentacji Prezes UTK ustalił, że obszar objęty ww. projektem planu ogólnego nie obejmuje linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie.

¹ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.): u.p.z.p.

² Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 552, z późn. zm.): rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że Prezes UTK nie jest organem właściwym w sprawie zaopiniowania przedłożonego projektu planu ogólnego gminy Banie.

z up. Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego

DOMINIKA LANGA
NACZELNIK WYDZIAŁU UZGODNIENÍ
PLANÓW MIEJSCOWYCH
/podpisano elektronicznie/

Informacje w tej sprawie można uzyskać pod numerem tel. 22 749 14 11
Urząd Transportu Kolejowego – Departament Gospodarki Przestrzennej
Prezes Urzędu Transportu Kolejowego przetwarza przekazane dane osobowe zgodnie z przepisami.
Szczegółowe informacje znajdują się na stronie www.utk.gov.pl/pl/rodo



Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gryfinie

ZNS.9022.6.9.2025

Gryfino, dnia 2026-01-08

Wójt Gminy Banie

ul. Skośna 6

74-110 Banie

Wasz znak: SPU.6721.2.2023.AD/PR

OPINIA SANITARNA

Na podstawie art. 3 pkt. 1 i art. 10 ust. 1 pkt. 3 i ust 2 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 416) art. 54 ust. 1 i art. 58 ust. 1 pkt 3 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 (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1112 z późn. zm.)

opiniuję pozytywnie

projekt planu ogólnego gminy Banie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opracowaną w listopadzie 2025r.,

z zastrzeżeniami, iż:

- 1) w wyznaczonych strefach cmentarzy (SC) oraz strefach sąsiednich, należy uwzględnić wymagania rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959r. Nr 52, poz. 315),
- 2) w wyznaczonych strefach produkcji rolniczej (SR), na terenie których dopuszcza się lokalizację terenów elektrowni wiatrowych oraz w strefach sąsiednich, należy uwzględnić wymagania Ustawy z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 317), m.in. zachowanie minimalnej odległości istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej lub o funkcji mieszanej od planowanych elektrowni nie mniejszej niż 700m,
- 3) działalność produkcyjna i usługowa przewidziana w wyznaczonych strefach nie może powodować negatywnego oddziaływania na ludzi, w tym być źródłem uciążliwości na terenach zabudowy mieszkaniowej (hałas, drgania, zapylenie i zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie środowiska wodno-gruntowego).

Opinię niniejszą wydano w oparciu o analizę:

1. wniosku o zaopiniowanie planu ogólnego gminy Banie znak: SPU.6721.2.2023.AD/PR z dnia 12 grudnia 2025 roku;
2. prognozy oddziaływania na środowisko planu ogólnego gminy Banie;
3. projektu planu ogólnego gminy Banie wraz z uzasadnieniem.

Plan ogólny dla gminy Banie sporządzony został 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.

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.

Granice obszaru objętego przystąpieniem do sporządzania Planu ogólnego są granice administracyjne wiejskiej gminy Banie. Zajmuje ona powierzchnię 206 km², na której znajduje się 18 miejscowości zgrupowanych w 15 sołectwach.

W planie ogólnym gminy Banie ustalono następujące strefy planistyczne:

- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SU – strefy usługowe,
- SP – strefy gospodarcze,
- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SI – strefy infrastrukturalne,
- SN – strefy zieleni i rekreacji,
- SC – strefy cmentarzy,
- SO – strefy otwarte,
- SK – strefy komunikacji.

W planie ogólnym gminy Banie wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także luki w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

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

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 1959r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

W przypadku cmentarzy nieczynnych winny zostać spełnione takie same wymagania jak w przypadku cmentarzy czynnych, co wiąże się z koniecznością wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów sąsiednich tych cmentarzy (strefy sanitarne cmentarzy).

Na terenie gminy zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych, służące lokalnemu zaopatrzeniu mieszkańców w wodę pitną. Zostały one uwzględnione w projekcie planu jako elementy infrastruktury technicznej, z zachowaniem odpowiednich warunków ochrony. Takie rozwiązanie zapewnia możliwość utrzymania i rozwoju urządzeń zaopatrzenia w wodę, a jednocześnie pozwala na odpowiednie dostosowanie ustaleń planistycznych do lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, uwzględniono istniejące ujęcia wód.

Należy podkreślić, że plan ogólny ma charakter kierunkowy – nie przesądza o realizacji konkretnych inwestycji, a jedynie wskazuje możliwość ich lokalizacji. Szczegółowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, parametrów technicznych inwestycji oraz potencjalnego oddziaływania na środowisko będą przedmiotem odrębnych procedur planistycznych i środowiskowych, realizowanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Realizacja ustaleń analizowanego planu ma pozwolić na podjęcie dalszych działań na polu stanowienia prawa miejscowego, w celu wyegzekwowania poprawy standardu przestrzeni oraz infrastruktury technicznej. Przyjęte w

*P. P. Zuzewski
01.01.2025
A 647*

Ośrodek Zamiejscowy w Szczecinie
Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji
Szef
płk Piotr MALITOWSKI



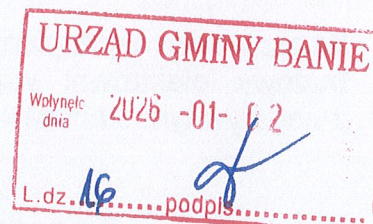
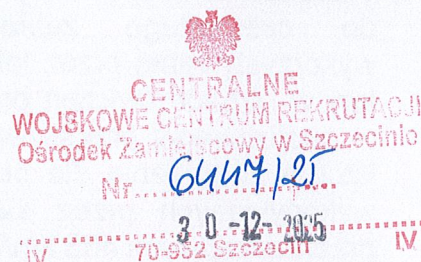
CWCROZ.SZ.WWiZSL.0731.85.2024

Szczecin, *30* grudnia 2025 r.

Pan Arkadiusz AUGUSTYNIAK
WÓJT
GMINY BANIE

ul. Skośna 6
74-110 Banie

dotyczy: zaopiniowania projektu PO gminy Banie.



Szanowny Panie Wójcie,

w nawiązaniu do wniosku Wójta Gminy Banie o numerze sprawy: SPU.6721.2.2023.AD/PR z dnia 12 grudnia 2025 r., (pismo wch. nr 10036/25¹ z dnia 17 grudnia 2025 r.) dotyczącego uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy Banie zainicjowany uchwałą nr LXI/353/2023 Rady Gminy Banie z dnia 9 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Banie resort obrony narodowej opiniuje negatywnie projekt planu ogólnego gminy Banie.

W uzasadnieniu do projektu planu ogólnego oraz w planie ogólnym wyznaczono obszary o symbolu 131SR, 132SR oraz od symbolu 134SR do 140SR, na których to obszarach w profilu dodatkowym przewiduje się budowę elektrowni wiatrowych.

Obszary o symbolu 131SR, 132SR oraz od symbolu 134SR do 140SR znajdują się w strefie TSA 10A² wykorzystywanej przez lotnictwo sił Zbrojnych RP w przedziale wysokości od poziomu gruntu do 4419,60 m n.p.m.

Znaczący wzrost liczby i typów nowych statków powietrznych, intensywność szkolenia lotniczego Sił Zbrojnych uległa istotnemu zwiększeniu. Obecnie realizowane są zmiany strukturalne, których celem jest dalszy rozwój potencjału sił powietrznych, co w sposób bezpośredni wpływa na konieczność

¹ Opinia DG RSZ pismo nr wch. 10275/25.

² Obszar TSA 10A znajduje się na obszarze o współrzędnych geograficznych wg WGS 84: 53°11'00"N 014°37'00"E, 52°58'00"N 014°35'00"E, 52°49'50"N 014°38'50"E, 52°53'44"N 015°29'15"E, 52°59'13"N 015°24'46"E, 53°08'08"N 015°17'26"E, 53°15'32"N 015°11'18"E, 53°11'00"N 014°37'00"E.

zachowania rezerw w przestrzeni powietrznej niezbędnej do realizacji działań operacyjnych i szkoleniowych i zapewnienia bezpieczeństwa w realizacji tych zadań.

Wznoszenie w omawianym obszarze kolejnych elektrowni wiatrowych doprowadzi do całkowitego zablokowania przepustowości przestrzeni powietrznej wykorzystywanej przez lotnictwo wojskowe, w tym statki powietrzne wykonujące loty w ramach ćwiczeń oraz bieżących zadań operacyjnych. Przeszkody lotnicze w analizowanej przestrzeni, których wysokość przekracza 70 m n.p.t., stanowią istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa lotów, zwłaszcza w kontekście operacji wykonywanych przez samoloty F-16 i F-35, które operują z prędkościami przekraczającymi 463 km/h.

W przypadku wystąpienia o uzgodnienie dokumentu planistycznego dotyczącego budowy elektrowni wiatrowych na terenie gminy Banie należy liczyć się z negatywnym stanowiskiem resortu obrony narodowej.

Z upoważnienia

**SZEFA
CENTRALNEGO WOJSKOWEGO CENTRUM REKRUTACJI**

**Szef Ośrodka Zamiejscowego w Szczecinie
CENTRALNEGO WOJSKOWEGO CENTRUM
REKRUTACJI**

płk Piotr MALITOWSKI

Marek Rakowski
tel.: 261 452 334)
e-mail: mar.rakowski@ron.mil.pl
Dostępny dla: A. Kraśko, M. Jakubow

DIR.6721.1.2026.MRK

Chojna, dnia 08 stycznia 2026 r.

Wójt Gminy Banie

ul. Skośna 6
74-110 Banie

Dotyczy: zaopiniowania projektu planu ogólnego gminy Banie

Po zapoznaniu się z projektem planu ogólnego gminy Banie, przekazanym wraz z pismem nr SPU.6721.2.2023.AD/PR z dnia 12 grudnia 2025 r., które wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Chojnie w dniu 17 grudnia 2025 r., działając na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret drugie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) informuję, że Burmistrz Gminy Chojna opiniuje pozytywnie załączony projekt.

Jednocześnie Burmistrz Gminy Chojna wskazuje na konieczność zachowania szczególnej ostrożności przy realizacji ustaleń dotyczących planowanego ustanowienia strefy otwartej umożliwiającej realizowanie przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w pobliżu granicy z gminą Chojna (np. elektrownie słoneczne).

W ocenie tut. organu, realizacja powyższych funkcji powinna każdorazowo uwzględniać potencjalne oddziaływanie na tereny gminy sąsiedniej, w tym w zakresie ładu przestrzennego, warunków zamieszkania, ochrony środowiska, aspektów inwestycyjnych oraz infrastruktury komunikacyjnej, a także wymagać zastosowania rozwiązań ograniczających ewentualne uciążliwości i emisje.

Potencjalna realizacja tego typu instalacji wymaga bowiem szczególnego rozważenia interesów społeczności lokalnych zamieszkujących także na terenach gmin sąsiednich.

BURMISTRZ

mgr Barbara Rawecka

Otrzymują:

1. Adresat
2. DIR a/a

Dokument podpisany przez Barbarę Rawecką
Data: 2026.01.08 12:45:03 CET

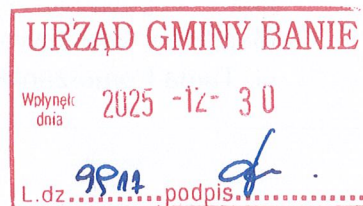


POLSKA
SPÓŁKA GAZOWNICTWA

Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.
Oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie
ul. Tama Pomorzańska 26, 70-030 Szczecin
tel. 91 482 42 81, faks 91 482 52 08

Dział Rozwoju

tel. 91 424 73 60
faks 91 482 52 08
rozwoj.szczecin@psgaz.pl



Urząd Gminy w Baniach

ul. Skośna 6
74-110 Banie

Wasz znak: SPU.6721.2.2023.AD/PR
Nasz znak: PSGSZ.RODZ.422.1.044.24

Banie, 12.12.2025
Szczecin, 23.12.2025

Dot.: zaopiniowania projektu planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Banie

Szanowni Państwo,

nawiązując do pisma znak jw. dot. zaopiniowania projektu planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Banie, Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie opiniuje ww. projekt bez uwag. Jednocześnie informujemy, że zaopatrzenie w gaz ziemny może być realizowane poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej pod warunkiem spełnienia warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora systemu dystrybucyjnego, zgodnie z przepisami wynikającymi z Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414 wraz z późniejszymi zmianami) oraz Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997 nr 54 poz. 348 wraz z późniejszymi zmianami).

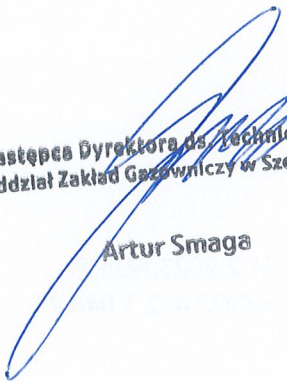
Zgodnie z przepisami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640) oraz norma PN-91/M-34501 ustala się strefy kontrolowane dla istniejących lub nowych sieci gazowych. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Ponadto przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

Proces przyłączeniowy, uwzględniający rozbudowę sieci celem przyłączenia poszczególnych obiektów, należy realizować zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej wydanymi przez operatora sieci i dalej umów o przyłączenie do sieci gazowej. Wszelkie prace budowlane związane z realizacją infrastruktury technicznej prowadzone być powinny z zachowaniem obowiązujących przepisów technicznych i regulacji prawnych.

Ustalenia szczegółowych uwarunkowań technicznych związanych z istniejącą siecią gazową, w tym skrzyżowaniami, zbliżeniami oraz kolizjami dla obszaru niniejszego

planu zagospodarowania należy każdorazowo uzgodnić w Dziale Zarządzania Majątkiem Sieciowym PSG Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie, ul. Tama Pomorzańska 26, 70-030 Szczecin.

Z poważaniem


Zastępca Dyrektora ds. Technicznych
Oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie

Artur Smaga

otrzymują do wiadomości:
ZMDZ, RODZ aa.