

OPINIA
Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
z dnia 17.03.2026 r.

w sprawie projektu planu ogólnego gminy Banie

sporządzonego na podstawie uchwały Nr XLI/353/2023 z dnia 9 listopada 2023 r. w sprawie
przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Banie

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna działając w składzie:

1. **Agata Wierzchowska-Kustosz** - Przewodnicząca

2. **Jolanta Patalan** – Sekretarz

3. **Ewa Pęska** - Wiceprzewodnicząca

powołana Zarządzeniem Nr 122.2023 Wójta Gminy Banie z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie powołania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, po przeanalizowaniu na posiedzeniu GKU-A, które odbyło się dnia 17 marca 2026 r., projektu planu ogólnego gminy Banie postanowiła zaopiniować pozytywnie przedstawiony projekt z poniższymi uwagami na poziomie ogólnym i szczegółowym.

1. Zgodnie z art. 13 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) obecna formuła planu ogólnego gminy stanowi jedynie zbiór danych przestrzennych – GML, w których określa się strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszary uzupełnienia zabudowy. Uchwała w sprawie planu ogólnego gminy Banie i towarzyszący jej zbiór informacji dotyczących całego procesu działań planistycznych nazwany UZASADNIENIEM powinny być przejrzyste i łatwe w odczycie. Dlatego wskazane byłoby w tekście „Uzasadnienia” - przy prezentacji uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art.13b pkt 3 ww. ustawy - zasygnalizować, w jakich konkretnych strefach planistycznych ww. uwarunkowania, stanowiące wymagania określone w uopizp, zostały uwzględnione i realnie spełnione. Uwaga ta nie jest wymogiem formalnym a jedynie próbą podpowiedzi rozwiązywania aspektów metodologicznych przy procedurze planistycznej.
2. Wątpliwości Komisji budzi fakt wyznaczenia stref produkcji rolniczej SR, pokrywających dominującą część obszaru gminy kosztem stref otwartych SO. We wszystkich strefach SR ustalono profil dodatkowy z zakazem zabudowy tj. profil właściwy dla stref SO. Taka decyzja planistyczna oznacza brak wyraźnej decyzji w kwestii rozgraniczenia terenów, na których zabudowy nie powinno być na pewno a nie potencjalnie. Zdaniem komisji na niektórych obszarach gminy należy wskazać strefy SR bez profilu dodatkowego „zakaz zabudowy”, np. przy istniejącej zabudowie miejscowości.
3. Również we wszystkich strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ, ustalono profil dodatkowy „zakaz zabudowy”. Strefy SZ stanowią niewielki wycinek obszaru gminy. Są to stosunkowo małe tereny, położone wśród istniejącej zabudowy lub jako jej rozszerzenie w poszczególnych miejscowościach gminy. Brak jest racjonalnego uzasadnienia dla wprowadzenia w tych strefach profilu dodatkowego – „zakaz zabudowy”. Ponadto ustalanie

5. W projekcie planu ogólnego dopuszczono we wszystkich strefach usługowych SU (jest ich 32) profilu dodatkowego „teren elektrowni słonecznej”, bez analizy, czy jest to teren zabudowany czy też nie, jakiej jest wielkości.
6. Również we wszystkich strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ ustalono profil dodatkowy „zabudowa letniskowa” - wydaje się, że ten rodzaj zabudowy jest związany z elementami krajobrazowymi [lasy, jeziora itp.]. Biorąc pod uwagę skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowej wskazane jest zachowanie na niektórych terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tylko funkcji mieszkaniowej.
7. Przy analizie układu komunikacyjnego, Komisja miała trudności w wyszukaniu stref 2SK i 3SK, a wyznaczona strefa komunikacji 4KS obejmuje prawie wszystkie drogi powiatowe, drogę wojewódzką i również częściowo drogę ekspresową. Może nie jest to błąd jednakże wydaje się naturalnym rozdzielenie drogi ekspresowej S3, drogi wojewódzką nr 122 od pozostałych dróg publicznych.
8. Biorąc pod uwagę sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy oraz ważność OUZ przy wydawaniu warunków zabudowy, Komisja zwróciła uwagę, że ograniczenie wyznaczania OUZ na terenach dróg, pozwoli na zwiększenie powierzchni umożliwiającej wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzeń inwestycyjnych w obrębie poszczególnych miejscowości.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, po przeanalizowaniu projektu planu ogólnego gminy Banie postanowiła zaopiniować pozytywnie przedstawiony projekt z uwagami, zamieszczonymi w opinii.

Na tym protokół zakończono.

Agata Wierzchowska-Kustosz



(podpis Przewodniczącej GKUA)

**Protokół z posiedzenia
Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
z dnia 17.03.2026 r.
w sprawie projektu planu ogólnego gminy Banie**

Protokół z posiedzenia GKUA w dniu 31 marca 2026 r. przygotowany został przez sekretarza GKUA Jolantę Patalan.

W posiedzeniu udział wzięli członkowie Komisji:

1. **Agata Wierzchowska-Kustos** - Przewodnicząca
2. **Jolanta Patalan** – Sekretarz
3. **Ewa Pęska** - Wiceprzewodnicząca

Lista obecności na posiedzeniu stanowi załącznik Nr 1 do protokołu.

Tematem posiedzenia był projektu POG Banie, sporządzony na podstawie uchwały Nr XLI/353/2023 z dnia 9 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Banie.

W trakcie posiedzenia analizowano ustalenia przedłożonego projektu. Poruszono następujące zagadnienia:

1. UZASADNIENIE do projektu POG jest przejrzyste. Jednakże opis uwarunkowań, o których mowa w art.13b pkt 3 ustawy o pizp, byłby bardziej czytelny.
2. Po analizie stref produkcji rolniczej SR, które pokrywają znaczną, Komisja wskazuje na ponowne przeanalizowanie wyznaczonych stref, zwłaszcza, że w profilu dodatkowym wpisano „teren rolnictwa z zakazem zabudowy” co wskazuje na strefę otwartą. Wyznaczenie strefy SR sugeruje na realizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą, natomiast rozpraszanie tej zabudowy po tak dużej części gminy będzie miało znaczny wpływ na krajobraz rolniczy – warto wyznaczyć tereny gruntów rolnych, może biorąc pod uwagę bonitację gruntów, ograniczając zabudowę na gruntach chronionych. Przy wyznaczaniu strefy SR również powinno się brać pod uwagę siedliska ludzkie, by nie doprowadzić do konfliktów funkcjonalnych.
3. Komisja zwróciła uwagę również na ustalony profil dodatkowy w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową – t.j. teren rolnictwa z zakazem zabudowy, biorąc pod uwagę sposoby wyznaczania stref mieszkaniowych w planach ogólnych.
4. Dodatkowo ustalone w POG wysokości zabudowy wydają się nieadekwatne do funkcji – dotyczy wysokości zabudowy w strefach gospodarczych SP [10 m], strefach produkcji rolniczej SR [dla których ustalono również jedną maksymalną wysokość – 12 m] czy strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową [dla wszystkich stref SZ (od nr 1 do nr 205) takiej samej maksymalnej wysokości – 10 m].

dla wszystkich stref SZ (od nr 1 do nr 205) takiej samej maksymalnej wysokości – 10m może uniemożliwić realizację niektórych obiektów związanych z rolnictwem. Należałoby wziąć pod uwagę potencjalną sytuację większych gospodarstw rolnych, w których mogą być sytuowane obiekty wyższe niż ustalone 10m, np. silosy. Podobna uwaga dotyczy stref produkcji rolniczej SR, dla których ustalono również jedną maksymalną wysokość – 12m oraz dla stref gospodarczych SP – 10m. Ustalenia wysokości dla tych stref powinny wynikać z analizy położenia poszczególnych terenów, np. w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Komisja wnosi o zwiększenie maksymalnej wysokości, szczególnie dla stref SR i SP.

4. W projekcie planu ogólnego dopuszczono we wszystkich strefach usługowych SU (jest ich 32) profilu dodatkowego „teren elektrowni słonecznej”. Elektrownie słoneczne są zazwyczaj obiektami wielkopowierzchniowymi, które mogą stanowić dużą ingerencję w krajobraz terenów wiejskich gminy, terenów już zabudowanych, w tym również na terenów ujętych w rejestrze i ewidencji zabytków.
5. Również we wszystkich strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ ustalono profil dodatkowy „zabudowa letniskowa”. Ze względu na potencjalną uciążliwość osiedli domków letniskowych, wskazane jest zachowanie na niektórych terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tylko funkcji mieszkaniowej.

Agata Wierzychowska-Kustosz



(podpis Przewodniczącej GKUA)