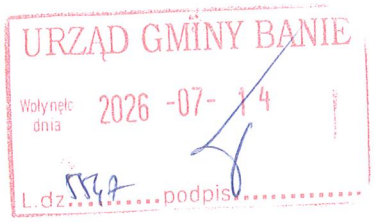
Data wysłania : **14.07.2026**

Data otrzymania : **14.07.2026**



Od: **ZACHODNIOPOMORSKI URZĄD WOJEWÓDZKI**
<AE:PL-96976-49100-FGHEV-25>

Do:
URZĄD GMINY BANIE
<AE:PL-55616-39483-CAFIS-25>

Znak sprawy: AP-3.745.3.156.2026

W załączeniu przesyłam opinię i postanowienie o uzgodnieniu projektu planu miejscowego dla obr. Lubanowo i innych.

Sprawę prowadzi:
Inspektor Wojewódzki w Wydziale Architektury i Gospodarki Przestrzennej
mgr inż. arch. Katarzyna Stachowiak -Bongwa
kstachowiak@szczecin.uw.gov.pl
tel: 091 43 03 524

Załączniki:

1. **Banie_3p_-_opinia_nt._projektu_planu_miejscowego_Lubanowo_i_inne.pdf**
2. **Banie_3p_-_postanowienie_o_uzgodnieniu_projektu_planu_miejsc._Lubanowo_i_inne.pdf**

Wojewoda
Zachodniopomorski

Znak: AP-3.745.3.156.2026.KSB
Szczecin, 14 lipca 2026 r.

WÓJT GMINY BANIE

Dotyczy: opinia nt. projektu planu miejscowego opracowanego dla terenów wskazanych w uchwale nr **X/85/2025** Rady Gminy Banie z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Banie w częściach obrębów geodezyjnych Lubanowo, Sosnowo, Kunowo, Banie 3.

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2026.538) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2021.2404) wnoszę następujące uwagi do przedstawionego projektu planu miejscowego:

- podana podstawa prawna w preambule projektu uchwały wymaga zaktualizowania w odniesieniu do numerów dzienników ustaw;

- w §1 pkt 1 projektu tekstu planu należy podać numer uchwały dotyczącej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Banie;

- w §5 wpisano *„W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu"*. Jest to sformułowanie zbyt ogólne i nie wnoszące żadnej nowej informacji – ustalenia ogólne i szczegółowe planu obowiązują dla wszystkich punktów planu. Zgodnie z §4 pkt 4 ww. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii *ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.*

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Paweł Ziomek

Z-ca Dyrektora

Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej
telefon: +48 91 4303 470
adres e-mail: ap@szczecin.uw.gov.pl

Adres: Wały Chrobrego 4
70-502 Szczecin
strona: www.gov.pl/web/uw-zachodniopomorski

Wojewoda
Zachodniopomorski

Znak: AP-3.745.3.156.2026.KSB
Szczecin, 14 lipca 2026 r.

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b tir. 1 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2026.538) i przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2025.1691)

u z g a d n i a m

zgodnie z właściwością, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany dla terenów wskazanych w uchwale nr **X/85/2025** Rady Gminy Banie z dnia 29 kwietnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Banie w częściach obrębów geodezyjnych Lubanowo, Sosnowo, Kunowo, Banie 3.

Uzasadnienie:
Dla terenów w granicach przedłożonego projektu brak programów zawierających zadania rządowe, które służą realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym. Na czas uzgodnienia, Wojewoda Zachodniopomorski nie prowadzi postępowania w sprawie wydania zarządzenia zastępczego z upoważnienia Rady Ministrów, o którym mowa w art. 37na ust. 1 ww. ustawy planistycznej. Tereny ujęte w uchwale nie są również objęte planem miejscowym wydanym w trybie zarządzenia zastępczego.

Pouczenie:
Stronie przysługuje zażalenie do Ministra Finansów i Gospodarki za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Paweł Ziomek

Z-ca Dyrektora

Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymuje:
- Wójt Gminy Banie

Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej
telefon: +48 91 4303 470
adres e-mail: ap@szczecin.uw.gov.pl
Adres: Wały Chrobrego 4
70-502 Szczecin
strona: www.gov.pl/web/uw-zachodniopomorski

URZĄD GMINY BANIE
Wpłynął dnia 2026 -07- 14
L.dz. 5556 podpis

Data wysłania : **14.07.2026**

Data otrzymania : **14.07.2026**

Od: **REGIONALNE BIURO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO W SZCZECINIE**
<AE:PL-29750-15256-EFWRA-20>

Do:
URZĄD GMINY BANIE
<AE:PL-55616-39483-CAFIS-25>

MPZP postanowienie uzgodnienie Banie 3

Dzień dobry,

W załączeniu przesyłam MPZP uzgodnienie w częściach obrębów geodezyjnych Lubanowo Sosnowo Kunowo Banie 3.

Pozdrawiam,
Weronika Płatek
Asystent w Zespole Realizacji Urbanistycznej.
Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej
Województwa Zachodniopomorskiego
71-414 Szczecin, pl. Kilińskiego 3
tel.: 048 91-432-49-66

Załączniki:

1. **mpzp_postanowienie_gm._Banie_obręby_Lubanowo_-_Banie_3.pdf**

Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego

ZRU.4021.2.187.2025 Szczecin, dnia 14 lipca 2026 r.

POSTANOWIENIE

Na podstawie przepisu art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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.6721.1.2025.PS/PR/PB z dnia 1 lipca 2026 r.) w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Banie w częściach obrębów geodezyjnych Lubanowo, Sosnowo, Kunowo, Banie 3 postanawiam, co następuje:

1) **w zakresie zadań samorządu województwa uzgadniam przedłożony projekt;**

2) **w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa zachodniopomorskiego uzgadniam przedłożony projekt.**

Uzasadnienie

W zakresie pkt 1, w wyniku przeprowadzonego postępowania ustalono, że na obszarze objętym przedmiotowym projektem nie występują zadania Samorządu Województwa Zachodniopomorskiego z zakresu określonego w art. 14 ust. 1. ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2026 r. poz. 720).

Z uwagi na fakt, że założenia projektu planu miejscowego nie kolidują z zadaniami tut. Organu, postanawiam jak w pkt 1 sentencji.

W zakresie pkt 2, w wyniku analizy ustalono, że obszar opracowania planu miejscowego jest położony poza granicami krajobrazów priorytetowych oraz pozostałych krajobrazów znajdujących się w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazanych w Audycie krajobrazowym województwa zachodniopomorskiego przyjętym uchwałą nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.

W związku z powyższym, postanawiam jak w pkt 2 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: 2026.07.14 13:40:24 +02'00'

Zastępca Dyrektora

Wydziału Zarządzania Strategicznego

Otrzymuje:

Pan Arkadiusz Augustyniak – Wójt Gminy Banie

Data wysłania : **02.07.2026**

Data otrzymania : **02.07.2026**

URZĄD GMINY BANIE
Wpłynęło dnia 2026 -07- 02
L.dz. 5173 podpis

P. P.S.L 02.07.2026 godz 15

Od: **KOMENDA POWIATOWA PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ W GRYFINIE**
<AE:PL-14957-73711-HVHHI-30>

Do:
URZĄD GMINY BANIE
<AE:PL-55616-39483-CAFIS-25>

Znak sprawy: PZ.5263.9.2026

W załączeniu pismo.

Załączniki:

1. **Pismo_MPZP_część_gminy_Banie.pdf**

Komenda Powiatowa
Państwowej Straży Pożarnej w Gryfinie

PZ.5263.9.1.2026
Gryfino, 2 lipca 2026 r.

Burmistrz Gminy Banie
ul. Skośna 6
74-110 Banie

W odpowiedzi na pismo znak: SPU.6721.1.2025.PS/PR/PB z dnia 1 lipca 2026 r., realizując postanowienia 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.), przedstawiam poniżej do uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Banie w częściach obrębów geodezyjnych Lubanowo, Sosnowo, Kunowo, Banie 3 następujące wnioski:

1) w części dotyczącej zaopatrzenia w wodę występuje konieczność uwzględnienia także wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych za pośrednictwem sieci wodociągowej. Szczegółowe wymagania w tym zakresie zawiera rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124 z 2009 r., poz. 1030),
2) należy wziąć pod uwagę konieczność występowania dróg pożarowych odpowiadających obowiązującym przepisom stanowiących dojazdy pożarowe do obiektów. Wymagania co do ich technicznych aspektów zawarte zostały w c/w akcie prawnym.

Komendant Powiatowy
Państwowej Straży Pożarnej
w Gryfinie

st. kpt. Maciej Łempicki
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:
1. Urząd Gminy Banie, ul. Skośna 6, 74-110 Banie (edoręczenie).
2. a/a.

ul. Łużycka 1
74-100 Gryfino
www.gov.pl/web/kppsp-gryfino

Data wysłania : **03.07.2026**

Data otrzymania : **03.07.2026**

URZĄD GMINY BANIE
Wpłynęło dnia 2026 -07- 03
L.dz. 5244 podpis

Od: **OPERATOR GAZOCIĄGÓW PRZESYŁOWYCH GAZ-SYSTEM S.A. ODDZIAŁ W POZNANIU**
<AE:PL-89217-40423-FGIVV-23>

Do:
URZĄD GMINY BANIE
<AE:PL-55616-39483-CAFIS-25>

Informacja o piśmie (OP-DL.402.664.2025.4)

Szanowni Państwo,
w załącznikach przesyłam odpowiedź.

Z poważaniem
Adrian Karwat
Specjalista
Dział Techniczny

tel. + 48 61 854 45 75; tel. kom. + 48 665 990 826
e-mail: adrian.karwat@gaz-system.pl

Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu
ul. Grobla 15; 61-859 Poznań
tel. 61 854 43 10; 61 854 43 11, faks 61 854 43 12

KRS 0000264771; Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;
NIP 527-243-20-41; Kapitał Zakładowy 8 877 190 842 PLN; Kapitał Wpłacony 8 877 190 842 PLN

Więcej informacji o spółce na stronie www.gaz-system.pl

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. z siedzibą w Warszawie. Klauzula informacyjna znajduje się: https://www.gaz-system.pl/pl/rodo/klauzule-informacyjne-rodo.html
Swoje prawa może Pani/Pan zrealizować (lub uzyskać więcej informacji) komunikując się z nami poprzez: rodo@gaz-system.pl

Niniejsza wiadomość może zawierać informacje poufne. Jeśli Pani/Pan nie jest zamierzonym odbiorcą, bezzwłocznie proszę zawiadomić nadawcę odpowiadając na tę wiadomość, a następnie ją usunąć. Rozpowszechnianie, kopiowanie, ujawnianie lub przekazywanie osobom trzecim w jakiejkolwiek formie informacji zawartych w niniejszym dokumencie w całości lub części jest zakazane.

Załączniki:

1. 664.2025_SPU.6721.1.2025.PS_PR_PB_MPZP_OP_gm._Banie__obr._Lubanowo__Sosnowo__K

Poznań, 2026-07-02

2026-164989
OP-DL.402.664.2025.4

URZĄD GMINY BANIE
SKOŚNA 6
74-110 BANIE
2026-164989

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Dotyczy: zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Banie w częściach obrębów geodezyjnych Lubanowo, Sosnowo, Kunowo, Banie 3.

Odpowiadając na Państwa pismo z dnia 1 lipca 2026 r. (data wpływu: 1 lipca 2026 r.) znak: SPU.6721.1.2025.PS/PR/PB w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Banie w częściach obrębów geodezyjnych Lubanowo, Sosnowo, Kunowo, Banie 3 informujemy, iż przez przedmiotowy teren nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia, której nasz Oddział jest operatorem.

W przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz z przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia przez potencjalnego klienta, warunki odbioru gazu będą uzgadniane pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej. Równocześnie techniczne warunki rozwoju systemu przesyłowego określane są przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. w zależności od zgłoszeń zapotrzebowania na gaz przez potencjalnych klientów.

Jednocześnie informujemy, że Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu wypowiada się wyłącznie w zakresie przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia, której jest operatorem.

Dokument w postaci elektronicznej opatrzony został bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu

Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.
Oddział w Poznaniu
ul. Grobla 15, 61-859 Poznań
tel. 61 854 43 10-11

Adres Siedziby
ul. Mszczonowska 4
02-337 Warszawa
tel. 22 220 18 00

Zarząd Spółki
Prezes Zarządu: Sławomir Hinc
Wiceprezes Zarządu: Adam Bryszewski
Wiceprezes Zarządu: Elżbieta Kramek
Członek Zarządu: Dariusz Bogdan

Kapitał Zakładowy: 8 877 190 842 PLN **Kapitał Wpłacony:** 8 877 190 842 PLN **Konto:** mBank S.A. Nr 31 1140 1977 0000 5803 0100 1001 **Numer KRS:** 0000264771, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego **NIP:** 527-243-20-41 **REGON:** 015716698 **www.gaz-system.pl**

W przypadku sieci i obiektów gazowych nienależących do Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu wypowiadają się podmioty odpowiedzialne za ich eksploatację lub będące ich właścicielem.

Waldemar Wojsznis
Kierownik Działu Technicznego

Sprawę prowadzi: Adrian Karwat, tel. 61 8544 575, email: adrian.karwat@gaz-system.pl

OPINIA
Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Baniach
z dnia 13 lipca 2026 r.

w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Banie w częściach obrębów geodezyjnych Lubanowo, Sosnowo, Kunowo, Banie 3

sporządzonego na podstawie uchwały Nr X/85/2025 z dnia 29 kwietnia 2025 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Banie w częściach obrębów geodezyjnych Lubanowo, Sosnowo, Kunowo, Banie 3

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna działając w składzie:

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

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 13 lipca 2026 r., projektu przedstawionego dokumentu planistycznego, wnosi następujące uwagi:

1. W obrębie obszaru planu, na gruntach klasy III, znajdują się słupy elektroenergetyczne linii 400 kV, które winny być uwidocznione na rysunku planu i oznaczone stosowną funkcją terenu, ponieważ nie stanowią terenu rolniczego i wymagają trwałego wyłączenia z produkcji rolniczej.
2. Niewłaściwy jest zapis w „Prognozie….."(str. 9) mówiący o nakazie prowadzenia badań archeologicznych *przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.* Jest to błąd logiczny. Zapis wydaje się bezprzedmiotowy skoro teren w planie jest objęty zakazem zabudowy. Co do badań archeologicznych mogą one być przecież wykonywane z każdego innego powodu niż *realizacja inwestycji budowlanej.*
3. Wątpliwości budzi fakt ustalenia *renty planistycznej* w wysokości 30% - zgodnie z art.36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skoro formalnie nie następuje zmiana sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu obecnego, [obecnie jest to teren upraw polowych – po uchwaleniu będzie terenem upraw polowych]. Biorąc pod uwagę sąsiedztwo farm wiatrowych bardziej prawdopodobny wydaje się spadek tej wartości.
4. Zapisy zawarte w Uzasadnieniu do uchwały wymagają dostosowania do ustaleń przedmiotowego planu, ponieważ w części odnoszą się do elementów, których projekt

planu nie ustala, jak na przykład miejsca postojowe do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie zwiększy również oddziaływania w zakresie hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, jak to autor planu wykazuje w Uzasadnieniu [obecnie jest to teren upraw polowych – po uchwaleniu będzie terenem upraw polowych].

5. Standardowo, zgodnie z przepisami odrębnymi, drogi powiatowe stanowią drogi zbiorcze. Stąd wskazuje się na zmianę nazwy i symbolu klasy przeznaczenia z KDL na KDZ. Zwraca się również uwagę, że dla terenu drogi powiatowej ustalono w zakresie zagospodarowania pasa drogowego – „przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny" [§15]. Droga powiatowa nie może być ciągiem pieszo-jezdnym.
6. W §15 pkt 1 po słowach „zgodnie z rysunkiem" dopisać „planu".
7. W §16" w pkt 1 ustalono na terenach 1RN, 2RN, 3RN „lokalizację terenów gruntów ornych oraz upraw". Gruntów rolnych nie „lokalizuje się" na terenach rolnictwa, można jedynie ustalić przeznaczenie terenów RN jako tereny rolne [zachowana dotychczasowa funkcja]. Pkt 2 i pkt 4 najlepiej byłoby połączyć w jedno spójne ustalenie.
8. Komisja zwraca również uwagę na niespójność powierzchni objętej planem miejscowym [około 50ha] ze wskazaną w uzasadnieniu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia tego planu, która wskazuje, że „*Obszary wskazane do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmują łącznie powierzchnię około 0,5 ha, obejmują działki użytkowane rolniczo oraz fragmenty drogi powiatowej*".

Biorąc powyższe uwagi, Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektonicza, mimo niewielkiego obszaru objętego projektem planu, opiniuje przedstawiony projekt **negatywnie**.

Agata Wierzchowska-Kustosz

.....

(podpis Przewodniczącej GKUA)

OPINIA
Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Baniach
z dnia 13 lipca 2026 r.
w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Banie w częściach obrębów geodezyjnych Lubanowo, Sosnowo, Kunowo, Banie 3

sporządzonego na podstawie uchwały Nr X/85/2025 z dnia 29 kwietnia 2025 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Banie w częściach obrębów geodezyjnych Lubanowo, Sosnowo, Kunowo, Banie 3

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna działając w składzie:

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

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 13 lipca 2026 r., projektu przedstawionego dokumentu planistycznego, wnosi następujące uwagi:

1. W obrębie obszaru planu, na gruntach klasy III, znajdują się słupy elektroenergetyczne linii 400 kV, które winny być uwidocznione na rysunku planu i oznaczone stosowną funkcją terenu, ponieważ nie stanowią terenu rolniczego i wymagają trwałego wyłączenia z produkcji rolniczej.
2. Niewłaściwy jest zapis w „Prognozie….."(str. 9) mówiący o nakazie prowadzenia badań archeologicznych *przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.* Jest to błąd logiczny. Zapis wydaje się bezprzedmiotowy skoro teren w planie jest objęty zakazem zabudowy. Co do badań archeologicznych mogą one być przecież wykonywane z każdego innego powodu niż *realizacja inwestycji budowlanej.*
3. Wątpliwości budzi fakt ustalenia *renty planistycznej* w wysokości 30% - zgodnie z art.36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, skoro formalnie nie następuje zmiana sposobu zagospodarowania w stosunku do stanu obecnego, [obecnie jest to teren upraw polowych – po uchwaleniu będzie terenem upraw polowych]. Biorąc pod uwagę sąsiedztwo farm wiatrowych bardziej prawdopodobny wydaje się spadek tej wartości.
4. Zapisy zawarte w Uzasadnieniu do uchwały wymagają dostosowania do ustaleń przedmiotowego planu, ponieważ w części odnoszą się do elementów, których projekt

planu nie ustala, jak na przykład miejsca postojowe do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie zwiększy również oddziaływania w zakresie hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, jak to autor planu wykazuje w Uzasadnieniu [obecnie jest to teren upraw polowych – po uchwaleniu będzie terenem upraw polowych].

5. Standardowo, zgodnie z przepisami odrębnymi, drogi powiatowe stanowią drogi zbiorcze. Stąd wskazuje się na zmianę nazwy i symbolu klasy przeznaczenia z KDL na KDZ. Zwraca się również uwagę, że dla terenu drogi powiatowej ustalono w zakresie zagospodarowania pasa drogowego – „przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny" [§15]. Droga powiatowa nie może być ciągiem pieszo-jezdnym.
6. W §15 pkt 1 po słowach „zgodnie z rysunkiem" dopisać „planu".
7. W §16" w pkt 1 ustalono na terenach 1RN, 2RN, 3RN „lokalizację terenów gruntów ornych oraz upraw". Gruntów rolnych nie „lokalizuje się" na terenach rolnictwa, można jedynie ustalić przeznaczenie terenów RN jako tereny rolne [zachowana dotychczasowa funkcja]. Pkt 2 i pkt 4 najlepiej byłoby połączyć w jedno spójne ustalenie.
8. Komisja zwraca również uwagę na niespójność powierzchni objętej planem miejscowym [około 50ha] ze wskazaną w uzasadnieniu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia tego planu, która wskazuje, że „*Obszary wskazane do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmują łącznie powierzchnię około 0,5 ha, obejmują działki użytkowane rolniczo oraz fragmenty drogi powiatowej*".

Biorąc powyższe uwagi, Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektonicza, mimo niewielkiego obszaru objętego projektem planu, opiniuje przedstawiony projekt **negatywnie**.

Agata Wierzchowska-Kustosz

.....

(podpis Przewodniczącej GKUA)