Banie , dnia 05.10.2026 r.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 15 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538 ze zm.) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Banie w częściach obrębów geodezyjnych Lubanowo, Sosnowo, Kunowo, Banie 3 określa się:

Podstawa prawna			Sposób realizacji
Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538 ze zm.)	Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust. 1 pkt 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w obrębach Lubanowo, Sosnowo, Kunowo oraz Banie 3, w centralno-wschodniej części powiatu gryfińskiego, w województwie zachodniopomorskim. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 50 ha. Teren objęty planem miejscowym, na podstawie uchwały 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, to tereny rolne głównie z uprawą zbóż. Przez teren planu miejscowego przebiegają elektroenergetyczne linie średniego i wysokiego napięcia oraz najwyższych napięć. Obszar opracowania stanowią głównie grunty rolne klas IIIa, IIIb oraz IVa i IVb. W obowiązującym planie ogólnym gminy Banie, obszar objęty opracowaniem objęty jest strefami otwartymi (SO). W związku z powyższym przewidywane w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami planu ogólnego gminy Banie. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez dostosowanie funkcji, struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przestrzennych, przyrodniczych i kulturowych oraz faktycznego zagospodarowania i użytkowania. Ustalenia niniejszego planu umożliwią lokalizację elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie, wspierając tym samym rozwój odnawialnych źródeł energii na terenie gminy.
		Potrzeby zrównoważonego rozwoju	Ustalenia planu wpisują się w konstytucyjną zasadę ochrony środowiska – gruntów rolnych – realizowaną w duchu zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polityka przestrzenna powinna wspierać zrównoważone kształtowanie przestrzeni oraz racjonalne wykorzystanie jej zasobów. Prawo ochrony środowiska z kolei wskazuje na potrzebę integrowania działań gospodarczych i społecznych z ochroną środowiska w celu zachowania jego funkcji dla obecnych i przyszłych pokoleń. Planowane rozwiązania służą zatem realizacji tych celów poprzez ochronę gruntów rolnych, lecz także umożliwienie rozwoju odnawialnych źródeł energii, których rozwój również wpisuje się w zasady zrównoważonego rozwoju (sustensywny). Planowana możliwość rozwoju infrastruktury związanej z odnawialnymi źródłami energii w sąsiedztwie sporządzanego dokumentu, w szczególności energetyki wiatrowej,

			przyczynia się do ograniczenia emisji gazów cieplarnianych, zmniejszenia zależności od paliw kopalnych oraz poprawy bilansu energetycznego gminy. Rozwiązania te są zgodne z założeniami krajowych i unijnych strategii energetyczno-klimatycznych, w tym m.in. Polityki Energetycznej Polski do 2040 r. oraz Europejskiego Zielonego Ładu. W związku z powyższym, ustalenia planu są zgodne z nadrzędnymi zasadami planowania przestrzennego, zapewniają ochronę gruntów rolnych w gminie a także sprzyjają budowaniu samowystarczalności energetycznej gminy, stwarzając ramy dla rozwoju nowoczesnych, ekologicznych technologii energetycznych. Tym samym plan przyczynia się do realizacji celów zrównoważonego rozwoju w wymiarze środowiskowym, gospodarczym i społecznym.
		Walory architektoniczne i krajobrazowe	Teren objęty ustaleniami planu miejscowego charakteryzuje się niskimi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi. Dominującą funkcją użytkowania przestrzeni są grunty rolne wykorzystywane pod intensywne uprawy zbóż. W granicach i w sąsiedztwie MPZP nie znajdują się obiekty wyróżniające się pod względem architektonicznym i kulturowym. W wyniku realizacji ustaleń planu, krajobraz rolniczy zostanie utrzymany, co spowodowane jest wprowadzeniem terenów rolnictwa z zakazem zabudowy (RN). W sąsiedztwie obszaru opracowania powstać będą mogły obiekty nowej infrastruktury w postaci elektrowni wiatrowych. Zmiana ta wiąże się z wprowadzeniem elementów o dużej skali do otwartego krajobrazu pól uprawnych. Należy jednak zaznaczyć, że nie jest to zjawisko obce w regionie – turbiny wiatrowe funkcjonują już w gminie Banie. Zmiany te, choć długotrwałe, mają charakter potencjalnie odwracalny, a ich wpływ został ograniczony poprzez odpowiednie zapisy planu, m.in. w zakresie minimalnych odległości od zabudowy mieszkaniowej oraz ochrony cennych obszarów przyrodniczo-kulturowych. Umożliwia to zachowanie równowagi pomiędzy rozwojem infrastruktury energetycznej a ochroną wartości krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego.
		Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin	Na terenie opracowania występuje obszar Natura 2000 Dolina Tywy (PLH320050). Jego lokalizacja pokrywa się w pełni z wyznaczanym w planie miejscowym terenem rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2RN. Teren ten zakazuje jakiegokolwiek zainwestowania, wobec czego nie dojdzie do pogorszenia stanu siedlisk chronionych obszaru Natura 2000. W oparciu o tę wiedzę oraz ze względu na charakter zamierzenia zdecydowanie stwierdza się brak oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na tereny związane z ochroną takiego obszaru. Realizacja zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związana jest z utrzymaniem użytkowania rolniczego, a tym samym ochroną gruntów rolnych, w tym gruntów klas chronionych (IIIa i IIIb). Oddziaływanie na powierzchnię ziemi będzie miało charakter bezpośredni, skumulowany, krótko-, średnio- i długoterminowy oraz stały będzie z utrzymaniem uprawy rolnej na tym obszarze.

			Ustalenia planu miejscowego, przy przestrzeganiu przepisów prawa i zaleceń minimalizujących skutki uboczne, nie powinny w znacząco negatywny sposób oddziaływać na poszczególne elementy środowiska oraz na środowisko jako całość, w tym zdrowie ludzi, zwierząt, wodę , powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz i klimat. Ustalenia planu miejscowego nie będą znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko oraz na cele i przedmioty ochrony obszarów Natura 2000 oraz spójność i integralność tych obszarów.
		Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W granicach MPZP występuje wyłącznie stanowisko archeologiczne.
		Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. 2024 poz. 1411);	Podczas realizacji przedsięwzięcia zakładanego ustaleniami przedmiotowego planu nastąpi zwiększone oddziaływanie w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza związane z prowadzeniem uprawy rolnej. Oddziaływanie to będzie miało charakter krótkotrwały i odwracalny. W celu ograniczenia odczuwalnych przez człowieka uciążliwości związanych z ponadnormatywnym hałasem zaleca się by prace rolne prowadzone były wyłącznie w porze dziennej, w godzinach od 6-22. Nie przewiduje się innego rodzaju oddziaływań omawianego przedsięwzięcia na ludzi. Analiza zapisów planu miejscowego nie pozwala na domniemywanie, by ich realizacja mogła powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza, poziomów hałasu czy natężenia pól elektromagnetycznych. Wartości te powinny być bezwzględnie dotrzymywane m. in. przez eksploatujących instalacje emitujące pole elektromagnetyczne – tj. linie elektroenergetyczne przebiegające w granicach opracowania, wokół których ustanowione zostały pasy technologiczne, w granicach których wprowadzono ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Przedmiotowy projekt nie formułuje terenów, dla których konieczne byłoby wydzielenie miejsc do parkowania.
		Walory ekonomiczne przestrzeni	Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu to przede wszystkim grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych IIIa i IIIb. Są to grunty zbudowane z żyznych gleb, które osiągają wysoki plon z hektara. Głównym celem planu miejscowego jest ochrona gruntów rolnych oraz dopuszczenie w sąsiedztwie realizacji inwestycji związanej z pozyskiwaniem energii z wiatru. Nie sposób jednak jednocześnie wskazać, czy w związku z realizacją przedmiotowego planu wartość nieruchomości wzrośnie czy spadnie, ponieważ zależy to w znacznej mierze od czynników pozaekonomicznych i pozaprzestrzennych.
		Prawo własności	Zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki ewidencyjne, znajdujące się w granicach opracowania planu miejscowego, stanowią własność spółek prawa handlowego, Skarbu Państwa oraz osób fizycznych.

			Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Nie przewiduje się ograniczeń prawa własności w innych przypadkach.
		Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym. Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością.
		Potrzeby interesu publicznego	Część zapisów planu służy ściśle zabezpieczeniu interesu publicznego – należą do nich: regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody. Jednocześnie zapisy planu nie wpływają negatywnie na interes publiczny w pozostałym zakresie.
		Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Większość niezbędnych mediów znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania, bądź też w granicach opracowania. Plan miejscowy przewiduje rozwój infrastruktury technicznej w całym obszarze opracowania w powiązaniu z układem infrastruktury zewnętrznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
		Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	Zapewnienie udziału w pracach nad projektem planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). W dniu 18 listopada 2025 r. opublikowano ogłoszenie w prasie o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu. W tym samym terminie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy zostało wywieszone obwieszczenie oraz na stronie internetowej gminy (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu, w terminie do 21 dni od ukazania się ww. ogłoszenia i obwieszczenia. Udział społeczeństwa zapewniony zostanie także w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wymaganym w trakcie procedury sporządzenia planu miejscowego zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zgodnie z ww. ustawą do projektu planu umożliwione zostanie składanie uwagi. W prasie zostanie opublikowane w tej spawie stosowne ogłoszenie informujące o wyłożeniu ww. projektu planu do publicznego wglądu i terminach w jakich można składać uwag. Ponadto obwieszczenie w tej sprawie zostanie wywieszone także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej gminy (BIP). Każda zainteresowana osoba przedmiotowym planem miejscowym, posiada pełny wgląd do zgromadzonej w tej sprawie dokumentacji w trakcie trwania całej procedury opracowania planu miejscowego.
		Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego

			w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac.
		Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Plan miejscowy nie wprowadza przeznaczeń terenu związanych z czasowym lub stałym przebywaniem ludności, zatem nie wprowadzono zapisów dotyczących zaopatrzenia w wodę. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi.
		Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji zakładu o zwiększonym albo dużym ryzyku wątpienia awarii.
		Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	Plan miejscowy przewiduje tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (RN) na terenie gruntów rolnych klasy III-IV, oraz drogi lokalnej (KDL) – w ciągu istniejących dróg publicznych. Utrzymanie przeznaczenia terenów użytkowanych rolniczo pozwoli na ochronę gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych. Ponadto działania te umożliwiają rolnikom dalsze korzystanie z większości obszarów do uprawy roślin. Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego pozwoli na wystąpienie o pozwolenie na budowę elektrowni wiatrowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, których lokalizację określił obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Banie - gmina Banie (uchwała nr XXVI/224/05).
	Art. 1 ust. 3, w związku z art.15 ust. 1 pkt 1	Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania, jest zgodny z przeznaczeniem wyrażonym w planie ogólnym gminy Banie oraz z aktualną wykładnią prawa dotyczącą funkcjonowania inwestycji w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. Tym samym realizowana będzie polityka przestrzenna gminy, wyrażona w ww. dokumencie, przy uwzględnieniu uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej. Wdrożenie założeń niniejszego planu miejscowego, będzie miało także korzystny wpływ na poprawę przychodów do budżetu gminy – w sposób pośredni, przyczyniając się do skutecznej realizacji sąsiedniego MPZP. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, konserwatorskich, infrastrukturalnych i komunikacyjnych.
	Art. 1 ust. 4., w związku z art.15 ust. 1 pkt 1	Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	Z uwagi na określone w planie miejscowym funkcje, nie prognozuje się wzrostu ruchu kołowego w obrębie przedmiotowego planu. Ruch pojazdów będzie odczuwalny wyłącznie w sytuacji dojazdu do pól uprawnych maszyn rolniczych, jednakże skala ruchu pozostanie w podobnej skali jak przed uchwaleniem planu miejscowego. W związku z tym nie nastąpi wzrost transportochłonności w zakresie indywidualnych form komunikacji.
		Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	Plan miejscowy nie wprowadza nowych terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej, zatem nie wystąpiła potrzeba zapewnienia mieszkańców wykorzystania transportu zbiorowego.

		Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	Plan miejscowy nakłada obowiązek zachowania ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym.
		Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy	Plan miejscowy nie wprowadza nowych terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej.
Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.	Art. 1 ust. 4., w związku z art.15 ust. 1 pkt 2	Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania	Monitoring skutków w realizacji ustaleń projektu planu będzie prowadzony w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniającej m.in. prowadzone na bieżąco rejestry wydanych pozwoleń na budowę, rejestry obiektów oddanych do użytku oraz wydanych zezwoleń na realizację dróg i dokonywanej, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

	Art. 1 ust. 4., w związku z art.15 ust. 1 pkt 3	Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy	Z ustaleń zawartych w przedmiotowym planie wynika, iż jego przyjęcie, oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie pociągną za sobą wydatków z budżetu gminy. Sposób realizacji ewentualnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należeć będą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie według obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

Wójt Gminy Banie

WÓJT GMINY

.....

mgr Arkadiusz Augustyniak