

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BANIE
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/331/2023 Rady Gminy Banie z dnia 1 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie, uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie zwaną dalej „zmianą planu”, po stwierdzeniu, iż nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Banie”, przyjętego uchwałą Nr XXVI/280/09 Rady Gminy Banie z dnia 21 września 2009 r.

2. Granicę obszaru objętego zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie” wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Banie – w skali 1:1000 oraz 1:2000 – załączniki nr 1, 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Banie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Banie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 4;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 5.

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 2. Hekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku zmiany planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i urządzeń fotowoltaicznych względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, z uwzględnieniem §5;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) pasie zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć skupiska rodzimych drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni z uwzględnieniem §15

pkt 7;

- 5) udział powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni zabudowy paneli fotowoltaicznych – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu paneli fotowoltaicznych na płaszczyznę poziomą, wyznaczoną po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli oraz powierzchnię zajmowaną przez towarzyszącą infrastrukturę nie będącą budynkami, zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, cyfrowymi i literowymi;
- 5) pas zieleni krajobrazowej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego - Sosnowo stanowisko 10 AZP-36-06/38;
- 7) granica strefy ochronnej odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej - fotowoltaiki o mocy przekraczającej 500 kW.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami 1.1PEF, 1.2PEF;
- 2) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolem 1.IRN, 2.IRN, 1.2RN;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1.IKR.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: lokalizację budynków i urządzeń fotowoltaicznych, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym, dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, z wyjątkiem urządzeń fotowoltaicznych przed wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem: nakaz ograniczania emisji hałasu z obszaru objętego zmianą planu w sposób zapewniający zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w jego sąsiedztwie;
- 4) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: na terenie 1.2PIEF strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego - Sosnowo stanowisko 10 AZP -36-06/38, w której przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu:

- 1) nie wskazuje się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) na terenie 1.IRN nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z istniejącej sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia DN700 ZZU Przywodzie - Dolna Odra, rok budowy 2023, o maksymalnym ciśnieniu roboczym 1,6 MPa, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 ZZU Przywodzie - Dolna Odra wyznacza się strefę kontrolowaną wynoszącą 12,0 m, po 6,0 m na stronę od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem zmiany planu; w przypadku lokalizowania obiektów budowlanych, drzew i krzewów względem istniejącej sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż w strefie kontrolowanej określonej na rysunku zmiany planu, nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych oraz obowiązujących norm, z uwzględnieniem:
 - a) w strefach kontrolowanych w określonych przepisami odległościach nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
 - b) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
 - c) skrzyżowanie gazociągu z inwestycjami liniowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na działkach przez które przebiega gazociąg, jak i w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu, mogą być prowadzone tylko po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej;
- 4) strefy ochronne odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej - fotowoltaiki o mocy przekraczającej 500 kW, określone na rysunku zmiany planu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
- 5) nakaz zachowania w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) tereny 1.IRN, 2.IRN, 1.IPEF, 1.IKR oraz część terenów 1.2RN, 1.2PEF znajdują się w granicy strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW - elektrowni wiatrowych, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji: obsługę komunikacyjną terenów objętych zmianą planu poprzez układ dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz służebność gruntową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) na terenach 1.1PEF, 1.2PEF nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach działki budowlanej, na powierzchni działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każdym terenie;
- 3) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z potrzebami;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę, o ile zajdzie taka potrzeba:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków, o ile zajdzie taka potrzeba:
 - a) docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznej – fotowoltaiki,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło o ile zajdzie taka potrzeba: wytwarzanie energii dla celów grzewczych i technologicznych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów elektrowni słonecznej oznaczonych symbolami 1.1PEF o powierzchni około 2,7694 ha, 1.2PEF o powierzchni około 29,0664 ha, ustala się

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) elektrowni słonecznych - fotowoltaiki, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - b) budynków służących obsłudze elektrowni słonecznych - fotowoltaiki, w tym magazynów energii o powierzchni zabudowy pojedynczego budynku nie większej niż 200,0 m²,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych,
 - d) do czasu realizacji elektrowni słonecznej - fotowoltaiki, utrzymuje się istniejące użytkowanie terenu,
 - e) dojść, dojazdów, miejsc do parkowania;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0 do 0,2;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy paneli fotowoltaicznych: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej, nie wliczając powierzchni biologicznej czynnej pod panelami fotowoltaicznymi;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków, urządzeń fotowoltaicznych: 6,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budowli innych niż urządzenia fotowoltaiczne: 6,0 m,
 - c) geometria głównych połaci dachowych budynków: dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu do 25°;
- 7) na terenie 1.2PEF nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
- 8) lokalizację paneli fotowoltaicznych o właściwościach antyrefleksyjnych;

- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 10000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych symbolami 1.1RN o powierzchni około 3,1695 ha, 2.1RN o powierzchni około 0,3332 ha, 1.2RN o powierzchni około 5,9550 ha ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących gruntów rolnych, zadrzewień i zakrzewień;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli rolniczych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów, dojazdów,
 - d) urządzeń melioracji wodnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość budowli: 6,0 m.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1.1KR o powierzchni około 0,0212 ha ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 2,0 do 6,0 m zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji chodników, ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 3 Przepisy końcowe

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w wysokości:

- 1) na terenach 1.1RN, 2.1RN, 1.2RN: 0%;
- 2) na terenach 1.1PEF, 1.2PEF, 1.1KR: 30%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Banie.

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

INSPEKTOR
Paulina Kuszczycza
mgr inż. Paulina Kuszczycza

z up. WÓJTA
A. Łysik
mgr inż. Arkadiusz Łysik
SEKRETARZ GMINY

RADCA PRAWNY
Szymon Szymczak
Szymon Szymczak

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY BANIE

z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie

Prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXXVIII/331/2023 Rady Gminy Banie z dnia 1 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie, zwanej dalej „zmianą planu”.

Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w obrębach geodezyjnych Sosnowo i Lubanowo pod tereny elektrowni słonecznej, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Wójt Gminy Banie po analizie wniosków dotyczących umożliwienia realizacji odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki oraz mając na uwadze znaczenie odnawialnych źródeł energii dla gminy Banie przychylił się do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dopuszczenia instalacji fotowoltaicznej w okolicach miejscowości Sosnowo, która będzie kontynuacją istniejącej większej farmy fotowoltaicznej.

Powierzchnia terenu przeznaczanego w projekcie zmiany planu pod lokalizację elektrowni słonecznej wynosi łącznie ok. 31,8358 ha, co daje możliwości uzyskania mocy energii elektrycznej na poziomie około 30 MW. Zmiana planu zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Banie”, przyjętego uchwałą Nr XXVI/280/09 Rady Gminy Banie z dnia 21 września 2009 r.” i jest zgodna z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie zmiany planu uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym m.in. maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy paneli fotowoltaicznych, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków, urządzeń fotowoltaicznych, budowli innych niż urządzenia fotowoltaiczne oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów rolniczych, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) 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 – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) potrzeby interesu publicznego – nie ustala się;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu zmiany planu, zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688);
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688);
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie zmiany planu uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu zmiany planu zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688);
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie zmiany planu uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – ustalenia projektu zmiany planu nie wpływają na transportochłonność układu przestrzennego;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przedmiotem zmiany planu nie są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ustalenia projektu zmiany planu nie wpływają na konieczność zapewniania rozwiązań przestrzennych,

ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, jednakże w projekcie zmiany planu wprowadzono ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu pod drogę wewnętrzną z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;

- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy 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, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarze objętym zmianą planu.

W projekcie zmiany planu nie uwzględniono **wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), przeprowadzonej w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, z uwagi na brak jej posiadania.

W projekcie zmiany planu uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego zmianą planu.

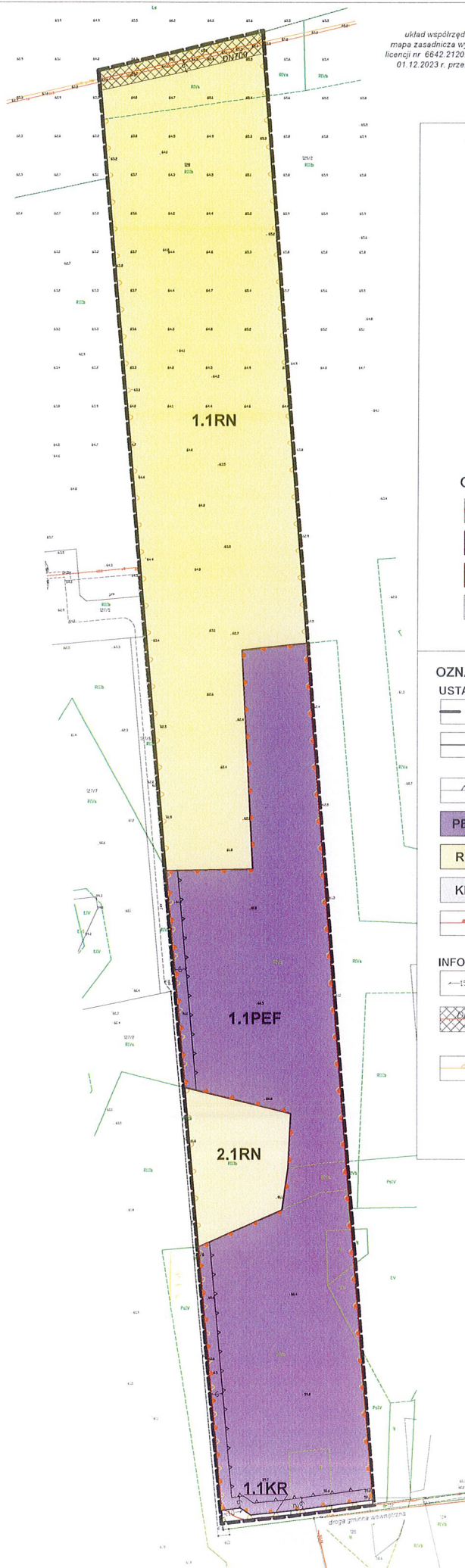
W projekcie zmiany planu uwzględniono **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy.

Granice projektu zmiany planu zostały pomniejszone względem granic obszaru objętego zmianą planu określonych w uchwale intencyjnej Nr XXXVIII/331/2023 Rady Gminy Banie z dnia 1 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie. Z granicy projektu zmiany planu wyłączono działkę nr ewid. 144/1, obręb Sośnie z uwagi na występujące grunty orne klasy IIIb, objęte ochroną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zawężono także granice projektu zmiany planu w południowej części działki nr ewid. 296/11, obręb Lubanowo, do granic obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie, przyjętego uchwałą Nr XXVI/230/05 Rady Gminy Banie z dnia 20 kwietnia 2005 r.

Pomniejszenie granic projektu zmiany planu nie wymagało ponowienia czynności określonych w 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA SIŁOWNI WIATROWYCH W OBRĘBIE SOSNOWO - GMINA BANIE

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Banie
z dnia
r.



układ współrzędnych PL2000(5)
mapa zasadnicza wydana na podstawie
licencji nr 6642.2120.2023_3206_P z dnia
01.12.2023 r. przez Powiat Gryficki

SKALA 1:1000

obręb Sosnowo - dz. nr ewid. 128

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BANIE

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY LOKALIZACJI SIŁOWNI WIATROWYCH I UPRAW POŁOWYCH
- TERENY UPRAW POŁOWYCH OBJĘTE ZAKAZEM ZABUDOWY PRZEZNACZONEJ NA STAŁY POBYT LUDZI
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE OCHRONĄ VIII

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII - ELEKTROWNI SŁONECZNEJ - FOTOWOLTAIKI O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW

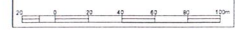
INFORMACJE:

- LINIE WYMIAROWE
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN700 Z ZU PRZYWODZIE - DOLNA ODRA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ, ROK BUDOWY GAZOCIĄGU - 2023
- GRANICA OBSZARU POŁOŻONEGO W STREFIE OCHRONNEJ OD URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW - ELEKTROWNI WIATROWYCH, ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA SIŁOWNI WIATROWYCH W OBRĘBIE SOSNOWO - GMINA BANIE

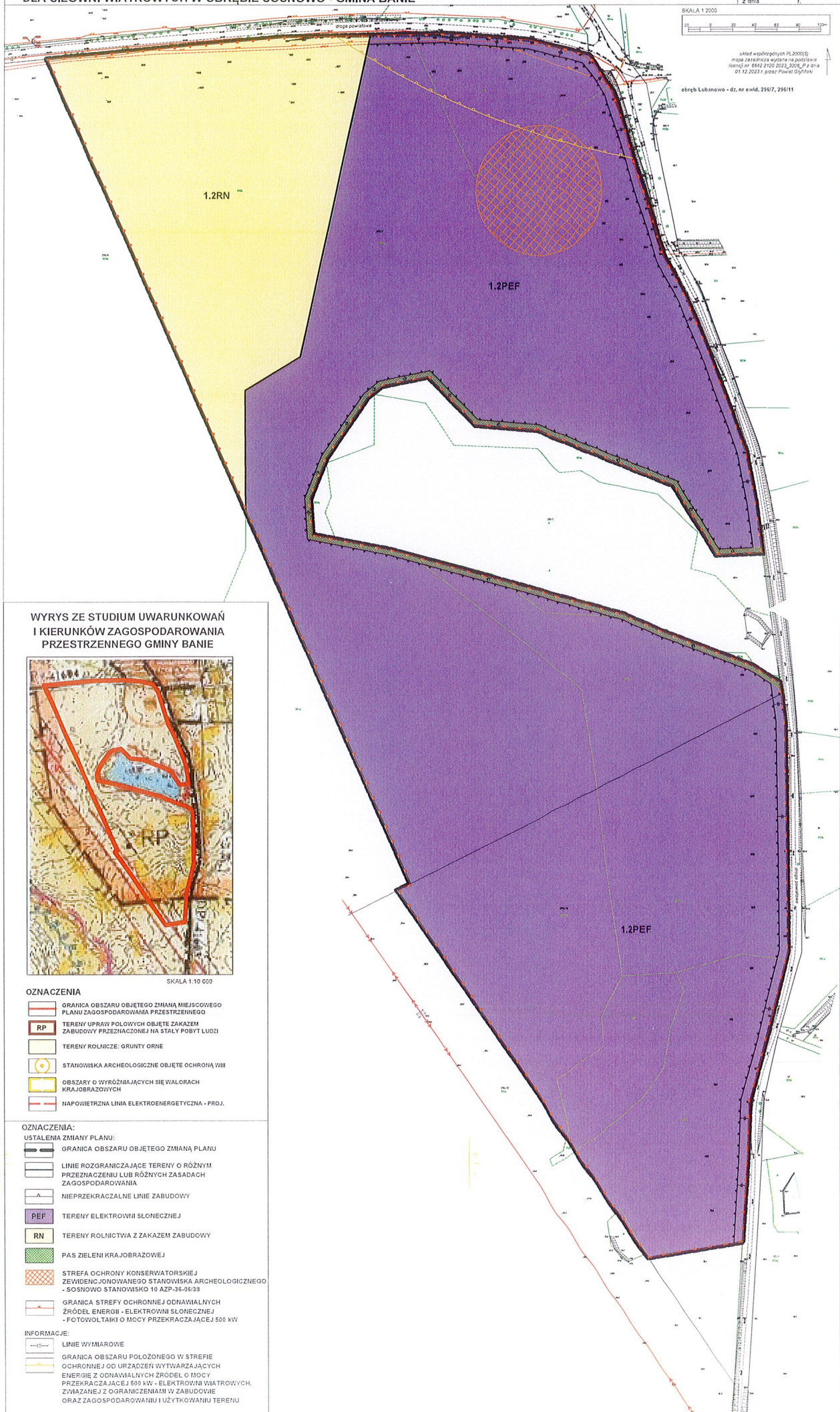
Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Banie
z dnia

SKALA 1:2000

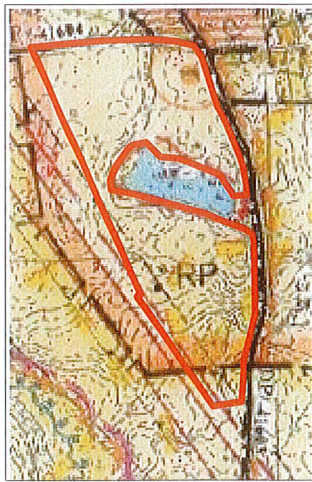


Układ współrzędnych PL 2000 (3)
mimo że różnica wysokości na podstawie
licencji nr 6642 2102 2022_2025_P z dnia
01.12.2023 r. przez Pomiary Ogólne

obręb Lubanowo - dz. nr ewid. 294/7, 296/11



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY BANIE



SKALA 1:10 000

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY UPRAW POLOWYCH OBJĘTE ZAKAZEM ZABUDOWY PRZEZNACZONEJ NA STAŁY POBYT LUDZI
- TERENY ROLNICZE - GRUNTY ORNE
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE OCHRONĄ VIII
- OBSZARY O WYRÓŻNIAJĄCYM SIĘ WALORACH KRAJOBRAZOWYCH
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA - PROJ.

OZNACZENIA:

USTALENIA ZMIANY PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- PAS ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZE WIDENCJONOWANEGO STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO - SOSNOWO STANOWISKO 10 AZP-35-05/33
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII - ELEKTROWNI SŁONECZNEJ - FOTOWOLTAIKI O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW

INFORMACJE:

- LINIE WYMAROWE
- GRANICA OBSZARU POŁOŻONEGO W STREFIE OCHRONNEJ OD URZĄDZEN WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW - ELEKTROWNI WIATROWYCH, ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Banie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag:

I wyłożenie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 07 kwietnia 2025 r. do dnia 28 kwietnia 2025 r. Termin na wniesienie uwag do 14 maja 2025 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Banie		Sposób rozpatrzenia uwag przez Radę Gminy Banie załącznik do uchwały nr/2026 z dnia 2026		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	15.05.2025	Energix Polska sp. z o.o. Development sp. j. za pośrednictwem pełnomocnika	dz. nr. ewid. 296/7 obręb Lubanowo Terren objęty projektem planu: 1.2PEF, 1.2RN działka nr ewi. 296/2 obręb Lubanowo nie występuje w granicach obszaru objętego projektem planu	5	6	7	8	9
					Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	1. Wniesiono o dodanie w § 2 definicji powierzchni zabudowy o biżmieniu – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną na powierzchni działki obrysem ścian zewnętrznych budynków lub fundamentów innych obiektów budowlanych, a także rzutem paneli fotowoltaicznych na płaszczyznę pozioma. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Banie: Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), poprzez „udział powierzchni zabudowy” – należy rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce

						<p>budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W projekcie przedmiotowego planu przyjęto definicję powierzchni zabudowy zgodną z przepisami ww. ustawy.</p> <p>2. Wniesiono o zmianę parametrów i wskaźników na poniższe: - maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy 0 – 0,2 (bez dopisku jak jest liczony bo to określa ustawa, zgodnie z definicją w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadziemną intensywność zabudowy to stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej). Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Banie: Uwaga uwzględniona. Zmieniono wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0 do 0,2.</p>
			Uwaga uwzględniona			<p>3. Wniesiono o zmianę parametrów i wskaźników na poniższe: - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% - nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Banie: Uwaga częściowo nieuwzględniona. Wprowadzono zapis ustalający minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej, nie wliczając powierzchni biologicznej czynnej pod panelami fotowoltaicznymi.</p>
		Uwaga częściowo nieuwzględniona				<p>4. Wniesiono o zmianę parametrów i wskaźników na poniższe: - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%. Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Banie: Uwaga częściowo nieuwzględniona. Wprowadzono zapis ustalający maksymalny udział powierzchni zabudowy: do 20% powierzchni działki budowlanej.”</p>
		Uwaga częściowo nieuwzględniona				<p>5. Wniesiono o zmianę parametrów i wskaźników na poniższe: - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000,0 m². Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Banie: Uwaga częściowo nieuwzględniona. Wprowadzono zapis ustalający minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 10000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek”.</p>

II wyłożenie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla silowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 29 października 2025 r. do dnia 19 listopada 2025 r.

Termin na wniesienie uwag do 04 grudnia 2025 r.

Nie wniesiono uwag

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Banie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

- 1) art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (j.t. Dz. U z 2024 r. poz. 266 ze zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
 - a) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
 - b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
 - c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
- 2) art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 757) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Gminy Banie.

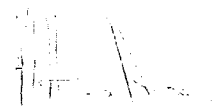
3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

dotycząca projektu: *zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie*

Opracowanie:

mgr Magdalena Kalinowska



pracownia
urbanistyczna
p l a n 2 1
ul. Pniewska 8 60-446
P o z n a ń
tel. +48 608 089 585
mkalinowska@plan21.pl
w w w . p l a n 2 1 . p l



Poznań 2025

Spis treści

1. Wprowadzenie	3
1.1. Podstawy formalno – prawne opracowania.....	3
1.2. Cel i zakres opracowania	3
2. Charakterystyka terenów objętych projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	4
3. Bilans terenów i struktura własności	8
4. Obciążenia finansowe dla budżetu gminy.....	8
4.1. Związane z wykupem poszczególnych terenów, a także realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.....	8
4.2. Prognoza jednorazowej opłaty planistycznej – wpływy z renty planistycznej (zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)	8
4.3. Prognoza wzrostu podatku od nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu..	9
5. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.....	10

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawy formalno – prawne opracowania

Przy tworzeniu prognozy skutków finansowych wykorzystano następujące akty prawne, przepisy wykonawcze i przepisy prawa miejscowego:

- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),
- *Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688),
- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.),
- *Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.),
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 2404),
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (tj. Dz. U. 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

1.2. Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siłowni wiatrowych w obrębie Sosnowo - gmina Banie.

W prognozie wykazane zostaną dochody i obciążenia finansowe dla gminy, które mogą pojawić się w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu.

Zakres opracowania obejmuje:

- prognozę wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- prognozę wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

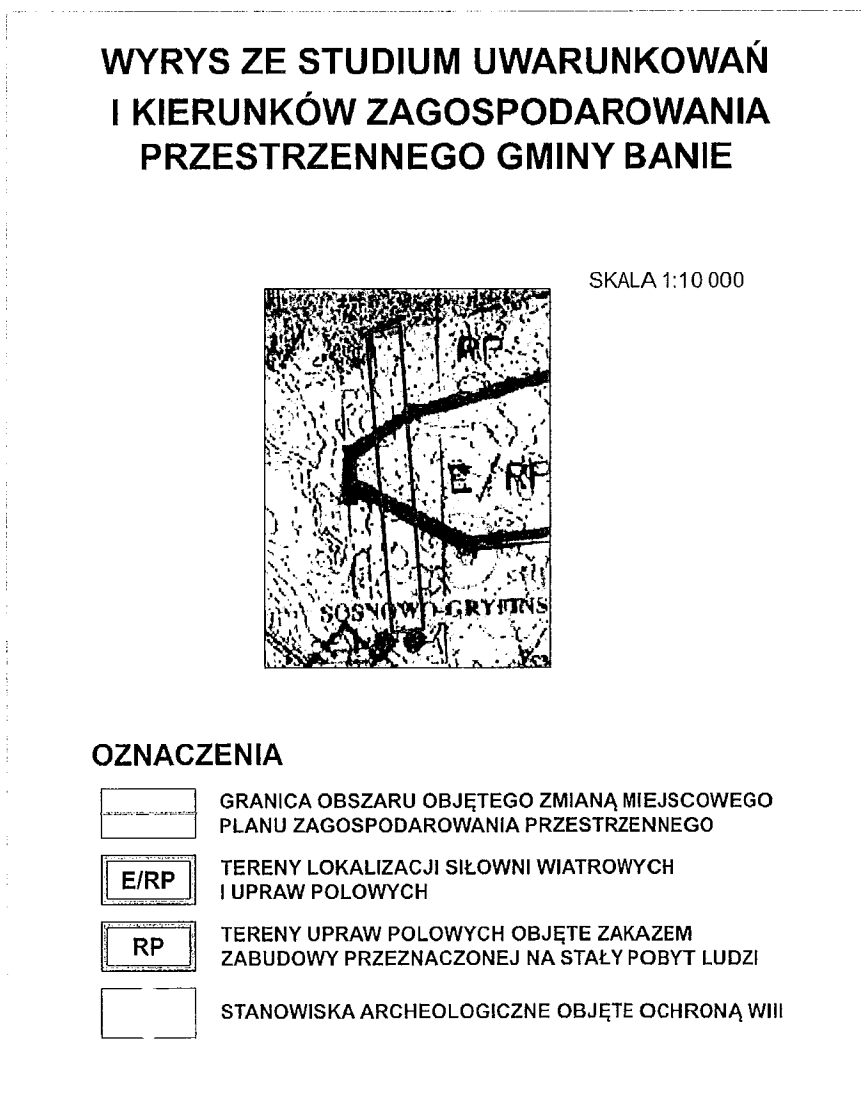
- wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

2. Charakterystyka terenów objętych projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Tereny objęte projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, znajdują się w województwie zachodniopomorskim, w powiecie gryfińskim, w gminie Banie w obrębach ewidencyjnych Sosnowo i Lubanowo. Powierzchnia zmiany planu wynosi ok. 35,58 ha.

dz. nr ewid. 128, obręb Sosnowo

Ryc. 1. Obszar objęty zmianą planu na tle wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Banie



Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Banie

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Banie obszar objęty projektem zmiany planu został przeznaczony pod tereny lokalizacji siłowni wiatrowych i upraw polowych oraz pod tereny upraw polowych objętych zakazem, zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi (ryc. 1). Analizowany obszar jest terenem niezagospodarowanym, użytkowanym rolniczo. Od północnej strony graniczy z lasem. Przez przedmiotowy teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN700. W otoczeniu przedmiotowej działki zlokalizowane są siłownie wiatrowe.

Ryc. 2. Obszar objęty zmianą planu na tle ortofotomapy



Źródło: Opracowanie własne

dz. nr ewid. 296/7, 296/11, obręb Lubanowo

Ryc. 3. Obszar objęty planem na tle wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Banie

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY BANIE**



SKALA 1:10 000

OZNACZENIA

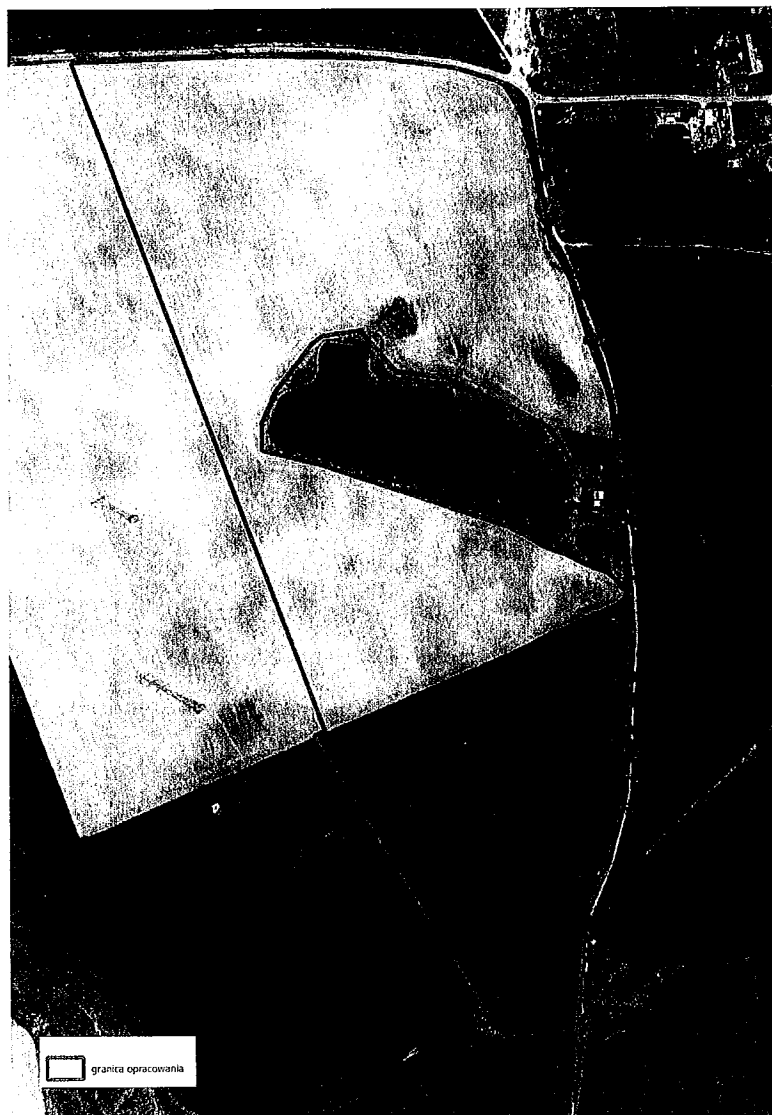
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	TERENY UPRAW POŁOWYCH OBJĘTE ZAKAZEM ZABUDOWY PRZEZNACZONEJ NA STAŁY POBYT LUDZI
	TERENY ROLNICZE: GRUNTY ORNE
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE OCHRONĄ VIII
	OBSZARY O WYRÓŻNIAJĄCYCH SIĘ WALORACH KRAJOBRAZOWYCH
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA - PROJ.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z Urzędu Gminy Banie

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Banie obszar objęty projektem zmiany planu został pod tereny upraw polowych objęte zakazem

zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi oraz tereny rolnicze: grunty orne (ryc. 3). Analizowany obszar jest teren niezagospodarowanym, użytkowanym rolniczo. Przedmiotowe działki znajdują się w sąsiedztwie wydzielonego ewidencyjnie stawu rybnego. Na północny zachód od działki objętej opracowaniem, w odległości ok. 0,7 km, na działce nr 296/9 działa Farma Fotowoltaiczna Lubanowo składająca się z ok. 26 tys. sztuk paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy ok. 12 MW. Teren przylega do drogi powiatowej.

Ryc. 4. Obszar objęty zmianą planu na tle ortofotomapy



Źródło: Opracowanie własne

3. Bilans terenów i struktura własności

Zapisy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalają następujące przeznaczenia terenu dla poszczególnych części obszaru objętego projektem zmiany planu tj.:

- 1) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami 1.1PEF, 1.2PEF;
- 2) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolem 1.1RN, 2.1RN, 1.2RN;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1.1KR.

Tab. 1. Bilans powierzchni terenów wyznaczonych w projekcie zmiany planu [m²]

Symbol terenu	Powierzchnia całkowita [ha]
1.1PEF	2,7694
1.2PEF	29,0664
1.1RN	3,1695
2.1RN	0,3332
1.2RN	5,9550
1.1KR	0,0212
RAZEM	41,3147

źródło: opracowanie własne

Całkowita powierzchnia objęta zmianą planu miejscowego wynosi ok. 41,3147 ha (ok. 413147 m²).

Projekt zmiany planu nie wprowadza terenów dróg publicznych. W związku z powyższym nie przewiduje się, aby budżet gminy został obciążony z tytułu wykupu gruntów oraz realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej. Projekt zmiany planu wyznacza drogę wewnętrzną (1.1KR), stanowiącą własność prywatną.

4. Obciążenia finansowe dla budżetu gminy

4.1. Związane z wykupem poszczególnych terenów, a także realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej

Projekt zmiany planu nie wprowadza terenów dróg publicznych. W związku z powyższym nie przewiduje się, aby budżet gminy został obciążony z tytułu wykupu gruntów oraz realizacji inwestycji z

zakresu infrastruktury technicznej i drogowej. Projekt zmiany planu wyznacza drogę wewnętrzną (1.1KR), stanowiącą własność prywatną.

4.2. Prognoza jednorazowej opłaty planistycznej – wpływy z renty planistycznej (zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Wartość renty planistycznej wynika ze zmiany wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia zmiany planu albo jego zmiany oraz zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat. Opłata planistyczna stanowi opłatę na rzecz gminy za uzyskanie nowych walorów gruntów, które w wyniku ustaleń zmiany planu przeznaczone zostały do pełnienia innej niż dotąd funkcji. W ustaleniach przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego określono stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- dla terenów .1RN, 2.1RN, 1.2RN: 0%;
- dla terenów 1.1PEF, 1.2PEF, 1.1KR: 30%.

Każdorazowo, w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat, osoba do tego uprawniona, zgodnie z przepisami odrębnymi, naliczać będzie wysokość opłaty planistycznej na rzecz gminy. Wysokość opłaty planistycznej zależeć będzie przede wszystkim od ceny gruntu w momencie sprzedaży nieruchomości.

4.3. Prognoza wzrostu podatku od nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu

Wzrost podatku od nieruchomości spowodowany będzie zmianą przeznaczenia terenów i ich zainwestowaniem. W pierwszej kolejności nastąpi wzrost podatku od gruntu, następnie podatku od powierzchni użytkowej budynków. Podstawę do określenia podatku stanowić będzie właściwa uchwała Rady Gminy Banie. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 1 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych podatkowi podlegają m.in. następujące czynności cywilnoprawne:

- a) umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych,
- b) umowy pożyczki pieniędzy lub rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku,
- c) (uchylona)
- d) umowy darowizny – w części dotyczącej przejęcia przez obdarowanego długów i ciężarów albo zobowiązań darczyńcy,

- e) umowy dożywocia,
- f) umowy o dział spadku oraz umowy o zniesienie współwłasności – w części dotyczącej spłat lub dopłat,
- g) (uchylona)
- h) ustanowienie hipoteki,
- i) ustanowienie odpłatnego użytkowania, w tym nieprawidłowego, oraz odpłatnej służebności,
- j) umowy depozytu nieprawidłowego,
- k) umowy spółki.

Opłata adiacencka

Zgodnie z art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145): „jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne”.

Podatek od czynności cywilnoprawnych i opłata adiacencka stanowią dochody miasta. Na obecnym etapie nie jest możliwe precyzyjne określenie wartości ww. podatku i opłaty adiacenckiej (opłata adiacencka zostanie obliczona przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym).

5. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych

Projekt zmiany planu nie wprowadza terenów dróg publicznych. W związku z powyższym nie przewiduje się, aby budżet gminy został obciążony z tytułu wykupu gruntów oraz realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej. Projekt zmiany planu wyznacza drogę wewnętrzną (1.1KR), stanowiącą własność prywatną.

Wpływy do budżetu gminy będą stanowiły podatki od gruntu oraz nieruchomości.

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH

W ustaleniach przedmiotowego projektu zmiany planu określono stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsze opracowanie nie jest operatem szacunkowym. Dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi i nie powinno się ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Gminy Banie

z dnia 2026 r.

Informacja o danych przestrzennych

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r., poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę: