

Banie, dnia 17.04.2026 r.

SPU.6220.5.2025.KR

Unity Power 2018-31 Sp. z o.o., Sp. k.
ul. Marszałkowska 89
00-693 Warszawa

DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) a także § 3 ust. 1 pkt 37) lit d) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.).

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 12.09.2025 r., data wpływu 15.09.2025 r.. złożonego przez Unity Power 2018-31 Sp. z o.o., Sp. k., ul. Marszałkowska 89, 00-693 Warszawa w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: *budowie magazynów energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budynku O&M wraz z magazynem na terenie gminy Banie*

postanawiam:

- 1. stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie magazynów energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budynku O&M wraz z magazynem na terenie gminy Banie**
- 2. określić następujące warunki realizacji przedsięwzięcia:**
 - 2.1 planowaną zabudowę magazynami energii zrealizować na gruntach niskiej klasy bonitacyjnej gleb, z uwzględnieniem minimalnych buforów oddalających zagospodarowanie terenu od powierzchni zadrzewionych (ok. 40 m) i nieużytku zlokalizowanego w południowej części dz. nr 204 obręb Kunowo (ok. 10 m), zgodnie z załącznikiem graficznym do pisma inwestora z dnia 08.12.2025 r.,
 - 2.2 zaplecze budowy wyposażać w sorbent do neutralizacji ewentualnych wycieków i rozlewów substancji niebezpiecznych,
 - 2.3 niezbędne wykopy zabezpieczać przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt, a w przypadku ich uwięzienia, przenieść je w dogodne siedliska poza miejsce realizacji inwestycji;
 - 2.4 ogrodzenie instalacji wykonać pozostawiając co najmniej 20 cm odległość między ogrodzeniem a gruntem, bez ostrych zakończeń;
 - 2.5 ścieki bytowe z budynku serwisowego odprowadzać do szczelnego zbiornika bezodpływowego;
 - 2.6 nie utrzymywać stałego oświetlenia terenu inwestycyjnego i jego ogrodzenia;
 - 2.7 wprowadzić zieleni izolacyjną w postaci nasadzeń wzdłuż działki drogowej nr 214, stosując gatunki rodzimego pochodzenia, zgodnie z ich wymogami siedliskowo — glebowymi;

do wykonania nasadzeń wykorzystać sadzonki drzew z zakrytym system korzeniowym, pochodzące z polskiego materiału szkółkarskiego, przystosowanego do polskich warunków klimatycznych; nasadzenia drzew i krzewów należy wykonać przed oddaniem inwestycji do eksploatacji;

- 2.8 po zrealizowaniu zabudowy magazynami energii, stacji GPO i farmy fotowoltaicznej należy wykonać kontrolne pomiary hałasu eksploatacyjnego na najbliższych terenach objętych ochroną akustyczną (w szczególności dz. nr nr 27/5, 27/6, 27/9 obręb Kunowo). Wyniki, w terminie miesiąca od wykonania pomiarów, należy przedłożyć Wójtowi Gminy Banie i Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska w Szczecinie;
- 2.9 W trakcie budowy należy korzystać z maszyn, urządzeń oraz pojazdów sprawnych technicznie;
- 2.10 Podczas trwania prac budowlanych należy nie dopuścić do przedostania się do wód powierzchniowych i ziemi substancji ropopochodnych z maszyn, urządzeń i środków transportu oraz innych substancji szkodliwych, natomiast w przypadku wycieku tych substancji należy zastosować sorbent lub płyn do neutralizacji cieczy ropopochodnych, a zanieczyszczony materiał przekazać do unieszkodliwiania;
- 2.11 Podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ewentualnym wyciekiem substancji ropopochodnych z urządzeń i maszyn oraz środków transportu, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne;
- 2.12 Inwestycję w fazie budowy, jak i realizacji należy prowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód, przy zastosowaniu środków (procedur i technologii) zapobiegających rozprzestrzenianiu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie jej realizacji.

3 Integralną część niniejszej decyzji jest załącznik nr 1 – charakterystyka przedsięwzięcia

UZASADNIENIE

W dniu 15.09.2025 r. wpłynął do Urzędu Gminy Banie wniosek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie magazynów energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budynku O&M wraz z magazynem na terenie gminy Banie

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczynane jest na wniosek strony - podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia.

Do wniosku zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, załączono kartę informacyjną planowanego przedsięwzięcia, kopię mapy ewidencyjnej z zaznaczonym terenem, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie oraz z obszarem, na który przedmiotowe przedsięwzięcie będzie oddziaływać.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 z dnia 2019.09.26 ze zm.) przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - 53 ust. 1 pkt 54 ppkt b:

54) zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

Dla terenu inwestycyjnego, na której będzie realizowane przedmiotowe przedsięwzięcie, nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wójt Gminy Banie w wyniku analizy karty informacyjnej przedsięwzięcia, biorąc pod uwagę zasięg oddziaływania na środowisko planowanego zamierzenia, wyznaczył strony postępowania administracyjnego. W myśl art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kpa, stroną postępowania administracyjnego jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie, albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Istotą interesu prawnego jest jego związek z konkretną normą prawa materialnego, interes prawny powinien być również indywidualny, aktualny i sprawdzalny obiektywnie, dający się zaspokoić przez wydanie decyzji. Od interesu prawnego należy odróżnić interes faktyczny, czyli sytuację w której dany podmiot jest wprawdzie zainteresowany sposobem rozstrzygnięcia sprawy, nie może jednak tego zainteresowania poprzeć przepisami prawa, mającymi stanowić podstawę skierowanego żądania w zakresie podjęcia stosownych czynności przez organ.

Po ustaleniu stron przedmiotowego postępowania tut. organ ochrony środowiska, zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego oraz art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko pismem z dnia 24.10.2025 r. Wójt Gminy Banie zawiadomił wszystkie Strony biorące udział w postępowaniu o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie, o możliwości zapoznania się z dokumentacją odnośnie planowanego przedsięwzięcia oraz wskazał termin i miejsce składania uwag lub wniosków, a także miejsce gdzie znajduje się dokumentacja sprawy.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski dotyczące w/w inwestycji.

Dane o wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o karcie informacyjnej przedsięwzięcia zostały umieszczone w prowadzonej przez Wójta Gminy Banie Ewidencji danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie, wykaz dostępny jest na stronie internetowej: www.banie.bip.pl

Stosownie do regulacji art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Banie zasięgnął opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz organu właściwego do wydania oceny wodnoprawnej, którym jest Dyrektor Zarządu Zlewni w Stargardzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie, odnośnie do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu i obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie wydał w dniu 22.01.2026 r. (data wpływu 22.01.2026 r.) postanowienie o sygn. WONS.4220.471.2025.MM.2 wyrażające opinię, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego w/w przedsięwzięcia pod warunkiem realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zgodnie z treścią zawartą w przedłożonej karcie informacyjnej przedsięwzięcia wraz z uwzględnieniem szczególnych warunków realizacji inwestycji.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Stargardzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w piśmie z dnia 13.11.2025 r. (data wpływu 14.11.2025 r.) o sygnaturze ST.ZZŚ.4901.240.2025.OS wyraził opinię, że nie istnieje konieczność przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko pod warunkiem realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zgodnie z treścią zawartą w przedłożonej karcie informacyjnej przedsięwzięcia wraz z uwzględnieniem szczególnych warunków realizacji inwestycji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gryfinie, pismem z dnia 07.11.2025 r. (data wpływu 07.11.2025 r.) ZNS.90222.3.74.2025, stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego w/w przedsięwzięcia.

Po uzyskaniu opinii, o których mowa w art. 64 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, oraz uwzględniając uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 tejże ustawy, w tym jego rodzaj i charakterystykę, usytuowanie, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania, stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania planowanego przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, strony postępowania zostały zawiadomione pismem z dnia 31.03.2026 r. o zakończonym postępowaniu dowodowym w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla w/w przedsięwzięcia jak i uzyskanych stosownych opiniach w/w organów oraz o przysługującym stronom prawie do zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do zebranych materiałów, dowodów i zgłoszonych żądań oraz wskazano termin i miejsce składania uwag lub wniosków, a także miejsce gdzie znajduje się dokumentacja sprawy.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski dotyczące zgromadzonych materiałów dowodowych w przedmiotowej sprawie ani wnioski dotyczące w/w przedsięwzięcia.

W związku z powyższym, Wójt Gminy Banie działając na podstawie art. 84 ust. 1 oraz art. 85 ust. 2 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, biorąc pod uwagę informacje, o których mowa w art. 63 ust. 1 w/w ustawy, uwzględnione przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko tj.:

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

a. skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji:

Realizację inwestycji przewidziano na powierzchni około 20 ha na części działek o nr ewidencyjnych 16/1, 17 i 204. Teren inwestycji położony jest w województwie zachodniopomorskim w powiecie gryfińskim w gminie Banie w obrębie Kunowo i zajmuje część działek o nr ew. 16/1, 17 i 204 w zakresie gleb o niskich klasach bonitacyjnych (IV i poniżej). Obszar przeznaczony pod inwestycję zajmuje około 19 ha i obecnie jest wykorzystywany rolniczo jako monokultura upraw. Od północy teren inwestycji sąsiaduje z dużym kompleksem leśnym, natomiast w większości teren otoczony jest również uprawami rolniczymi o dobrej kulturze rolnej. Od południowej strony teren inwestycji sąsiaduje z działką drogową

o nr. ewid. 214 jest to droga prowadząca z Kunowa do Sosnowa. Teren inwestycji pozostaje poza zakresem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast dla obszaru obejmującego swym zasięgiem również teren inwestycji Wójt Gminy Banie w dniu 22.08.2019 r. ustalił warunki zabudowy dla farmy fotowoltaicznej Banie 2 zlokalizowanej na powierzchni około 1900 ha, z czego na potrzeby pozwolenia na budowę farmy wykorzystano część powierzchni objętej warunkami zabudowy tj. około 400 ha, jako Banie 2 etap 1. W ramach powierzchni 400 ha wydzielono teren pod inwestycję objętą niniejszym opracowaniem. Teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się w znacznej odległości od zabudowy mieszkaniowej. Najbliżej położony budynek zlokalizowany jest w odległości ponad 700 m.

b. powiązania z innymi przedsięwzięciami, w szczególności nakładania się oddziaływań:

Przedsięwzięcia realizowane i zrealizowane, znajdujące się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia — w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem. Obecnie w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji planowane są jedynie inwestycje związane z realizacją farmy fotowoltaicznej Banie 2 tj. konstrukcje wsporcze z panelami fotowoltaicznymi, stacja GPO, trasy kablowe wewnętrzne oraz trasa kablowa do stacji GPO w Krzypnicy. Dodatkowo w bliskiej odległości zlokalizowane są już istniejące przedsięwzięcia w postaci turbin wiatrowych. Kumulacja oddziaływań na środowisko w przypadku opisanych powyżej przedsięwzięć może nastąpić jedynie w zakresie emisji hałasu. W związku z powyższym w analizie zostały uwzględnione najbliższe przedsięwzięcie jak farma fotowoltaiczna i pracujące na jej terenie inwertery oraz stacja GPO. Za analizy wynika, iż realizacja przedsięwzięcia w kumulacji nie spowoduje przekroczenia norm ustalonych dla emisji hałasu. Oddziaływanie skumulowane należy rozpatrzyć również pod kątem zajęcia terenu pod planowaną inwestycję w skumulowaniu z innymi przedsięwzięciami. W przypadku niniejszej inwestycji teren przewidziany pod jej realizację obejmuje obszar już ujęty w decyzjach administracyjnych, również takich wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, w związku z czym nie planuje się dodatkowego wykorzystania terenu. Z uwagi na charakter inwestycji oraz jej położenie nie przewiduje się oddziaływania transgranicznego.

c. różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:

Z KIP wynika, że warunki budowlane dla posadowienia budynków czy innych obiektów są wystarczające grunty są spoiste, spadki terenu niewielkie, a wody gruntowe położone na odpowiedniej głębokości, brak jest zagrożeń natury geologicznej, np. osuwisk. Ocenia się, iż realizacja inwestycji zarówno na etapie budowy jak i użytkowania nie przyczyni się do pogorszenia jakości wód powierzchniowych, które znajdują się w znacznej odległości. Ponadto, zgodnie z ogólnodostępną dokumentacją hydrogeologiczną (Szczegółowa Mapa Geologiczna i Mapa Hydrogeologiczna) teren inwestycji budują gliny zwałowe, a poziom wód gruntowych znajduje się głęboko pod powierzchnią terenu, w związku z czym warunki hydrogeologiczne są korzystne do lokalizacji inwestycji.

Realizacja przedsięwzięcia wymagać będzie przeprowadzenia niezbędnych robót ziemnych w celu wykonania fundamentów pod zabudowę kontenerową, transformatory, trasy kablowe itp. Oznacza to trwałe przekształcenie profilu glebowego, natomiast zakres przedsięwzięcia zostanie ograniczony do gruntów ornych niskiej klasy bonitacyjnej gleb. Faza budowy, z punktu widzenia ochrony powietrza, będzie wiązała się z emisją niezorganizowaną spalin z silników pojazdów i maszyn technologicznych. W trakcie realizacji inwestycji emisja zanieczyszczeń będzie miała charakter czasowy i lokalny. Emisja

hałasu wynikająca z pracy poruszających się po terenie inwestycyjnym samochodów oraz pracujących urządzeń budowlanych będzie stosunkowo krótkotrwała i ograniczona do pory dnia. Zaplecze budowy powinno zostać zorganizowane w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni.

Miejsce realizacji przedsięwzięcia znajduje się poza formami ochrony przyrody, wymienionymi w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz poza przebiegiem korytarzy ekologicznych. Planowane przedsięwzięcie będzie usytuowane na działce o typowo rolniczym charakterze. Teren inwestycji od północy sąsiaduje z ekosystemem leśnym, brak jest tu wykształconej strefy ekotonowej, przejściowej pomiędzy siedliskami. Według wykonanej w 2024 r. inwentaryzacji przyrodniczej na potrzeby procedury ponownej oceny oddziaływania na środowisko w ramach uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę farmy fotowoltaicznej Banie 2, w buforze 25 m od granic działki nr 204 występuje zbiorowisko o kodzie 9190 — kwaśne dąbrowy — słabo wykształcona kwaśna dąbrowa w otoczeniu leśnych zbiorowisk zastępczych. Ponadto w południowej części terenu przeznaczonego pod inwestycję znajduje się przesuszone obniżenie terenu z roślinnością szuwarowo _zaroślową, który został wykluczony spod zabudowy. W odniesieniu do obszarów zadrzewionych i wspomnianego nieużytku zostaną zastosowane bufony ochronne o szerokości odpowiednio min. 40 i 10 m. Zgodnie z informacją przedstawioną w piśmie Unity Power z dnia 08.12.2025 r. stanowiącą odpowiedź na wezwanie tut. organu, mając na uwadze minimalizację oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia inwestor zdecydował o zwiększeniu odległości zabudowy od terenu cennego przyrodniczo, poprzez rezygnację z realizacji części centrów magazynowych. Korektę tę odzwierciedla zaktualizowany projekt zagospodarowania terenu (PZT), stanowiący załącznik do ww. pisma. Ze względu na sąsiedztwo lasów, w celu wyeliminowania zjawiska zanieczyszczenia światłem, na terenie inwestycji nie powinno się utrzymywać stałego oświetlenia.

Charakter prac związanych z realizacją przedsięwzięcia wymaga wykonywania wykopów, w związku z tym wskazuje się, że w przypadku pozostawienia wykopów należy je zabezpieczyć przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt. W razie stwierdzenia uwięzienia osobników należy je odłowić i przenieść poza miejsce inwestycji w dogodne warunki siedliskowe. Na etapie eksploatacji oddziaływanie inwestycji na faunę będzie minimalne i związane z funkcjonowaniem ogrodzenia wymuszającego omijanie terenu podczas przemieszczania się większych zwierząt. W celu umożliwienia migracji przez teren inwestycji małym i średnim zwierzętom, należy pozostawić przerwę pomiędzy dolną krawędzią ogrodzenia, pozbawioną ostrych zakończeń, a gruntem - wynoszącą co najmniej 20 cm.

Zgodnie z obowiązującym Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 335) przedmiotowe przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600024 oraz na terenie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) o kodzie RW6000091974327279 Bielica.

JCWP Bielica (RW6000091974327279) to naturalna część wód charakteryzująca się słabym stanem ekologicznym, słabym stanem chemicznym i złym stanem ogólnym.. Zlewnia jest monitorowana. Przedmiotowa JCWP została określona jako zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla ww. JCWP są:

- dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D,
- stan chemiczny; dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry.

d. emisji i występowania innych uciążliwości; przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, oraz zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:

Po zakończeniu prac teren ten zostanie przywrócony do stanu pierwotnego. W trakcie budowy podjęte będą działania zmierzające do zapewnienia należytego stanu technicznego wykorzystywanych maszyn i urządzeń w celu ograniczenia emisji, jak również zminimalizowania możliwości wycieku z nich substancji niebezpiecznych. Wytwarzane odpady komunalne i budowlane będą magazynowane w miejscach do tego wyznaczonych. Z KIP wynika, że nie przewiduje się tankowania użytkowanego sprzętu na terenie budowy, niemniej jednak w przypadku rozlewu czy wycieku płynów eksploatacyjnych czy ropopochodnych, powinien być dostępny sorbent do neutralizacji substancji niebezpiecznych. Wszystkie maszyny i urządzenia, które nie będą pracowały w danym czasie będą przechowywane na terenie utwardzonym, tak by nie dopuścić do ewentualnego zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego. Realizacja inwestycji spowoduje niewielkie zwiększenie poboru wód podziemnych na cele użytkowe budynku serwisowego. Pobór wody nie będzie większy niż pobór na cele domu jednorodzinnego. Eksploatacja budynku serwisowego jest również związana z emisją nieczystości w postaci ścieków sanitarnych. W tej kwestii planuje się odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego, z którego będą sukcesywnie wybierane.

W przypadku realizacji transformatorów olejowych istotnym aspektem jest postępowanie z olejem w przypadku konieczności wykonania serwisu czy awarii. Gotowy fundament, który zostanie zamontowany pod transformatorem będzie posiadał wydzielone misy olejowe, mogące pomieścić 100% oleju z zamontowanych w stacji transformatorów.

Podczas funkcjonowania inwestycji źródłem hałasu będą transformatory nN/SN, modułowe przekształtniki dwukierunkowe, wentylatory akumulatorów/magazynów energii, wentylatory budynku O&M z magazynem, transformatory w obrębie stacji elektroenergetycznej 1 10/33 kV w ramach GPO. Dla przedmiotowej inwestycji wykonano prognozę akustyczną, przeprowadzono również analizę oddziaływania skumulowanego z projektowaną farmą fotowoltaiczną. Z wykonanego przez KIK ECO LAB modelowania wynika, iż w związku z użytkowaniem inwestycji oraz planowanej w sąsiedztwie farmy fotowoltaicznej na terenach chronionych akustycznie nie wystąpią przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu hałasu, Natomiast w związku z tym, iż na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej w MPZP symbolem: MNj (dz. ewid. nr 27/5, 27/6, 27/9 Obr. Kunowo) oszacowany poziom hałasu w ujęciu skumulowanym w porze nocnej osiąga poziom zbliżony do granicznego, tj. 39,6 dB przy dopuszczalnym poziomie 40 dB, po zrealizowaniu zabudowy magazynami, stacji GPO i farmy fotowoltaicznej należy wykonać kontrolne pomiary hałasu. Wyniki, w terminie miesiąca od wykonania pomiarów, należy przekazać Wójtowi Gminy Banie i Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska w Szczecinie. W przypadku niedotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu na terenie chronionym akustycznie, wyniki pomiarów będą stanowiły podstawę do podjęcia działań wynikających z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Omawiane przedsięwzięcie nie będzie miało negatywnego wpływu na klimat (brak emisji szkodliwych związków i gazów cieplarnianych). W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego na terenie inwestycji będą pracowały tylko maszyny i urządzenia sprawne technicznie, bez usterek, w dobrym stanie technicznym. Nie planuje się tankowania maszyn na terenie inwestycji. W przypadku awarii maszyny Wykonawca zobowiązany będzie do usunięcia maszyny z terenu inwestycji w sposób bezpieczny. Ponadto planuje się, aby plac budowy wyposażony był w sorbenty substancji ropopochodnych. Środowisko gruntowo-wodne w przypadku awarii transformatora będzie zaopatrzone w misy olejowe o pojemności umożliwiającej zmagazynowanie co najmniej 100% oleju. W przypadku wykorzystania zasobów wodnych nie planuje się wykorzystania dużej ilości wody na terenie budowy.

Najprawdopodobniej będzie ona dowożona beczkowozem i wykorzystywana do celów zapobiegania pęknięcia fundamentów oraz do celów komunalnych. Pracownicy korzystać będą z przenośnych toalet typu TOI-TOI, lub z budowlanych kontenerów zaopatrzonych w toalety. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia woda będzie wykorzystywana wyłącznie do celów komunalnych budynku Q&M. Inwestor uzyskał już warunki przyłączenia do sieci wodociągowej, które obejmują również wykonanie długiego odcinka przyłączenia i ułożenie rurociągu w działce drogowej. Zapotrzebowanie na wodę do budynku będzie na podobnym bądź mniejszym poziomie niż w domu jednorodzinny, gdyż nie przewiduje się by był on wykorzystywany codziennie. Wody opadowe i roztopowe będą wsiąkać do grunt. Na etapie realizacji przedsięwzięcia powstawanie odpadów wiązało się będzie z prowadzeniem robót montażowo-budowlanych. Do najczęściej występujących należą:

- odpady ziemne i skalne (ujęte w grupie 17 05 katalogu odpadów),
- gruz betonowy i ceglany (kod 17 01),
- elementy opakowań po materiałach budowlanych - tworzywa sztuczne, tektura, drewno (kod 15 01),
- złom stalowy i inne odpady metalowe (kod 17 04),

niewielkie ilości odpadów niebezpiecznych, np. zużyte oleje, smary, sorbenty (kody 13 i 15 02). Odpady budowlane będą przekazywane do uprawnionych odbiorców posiadających stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami. Część z nich, np. gruz czy złom, może być poddana recyklingowi i ponownie wykorzystana w budownictwie. W trakcie eksploatacji inwestycji magazynów energii odpady powstaną w znacznie mniejszej skali. Typowe strumienie odpadów obejmują:

- odpady eksploatacyjne związane z serwisem urządzeń (opakowania, zużyte części, elementy elektroniczne),
- zużyte filtry z systemów klimatyzacji i wentylacji,
- odpady komunalne związane z bieżącą obsługą obiektu,
- zużyte akumulatory/ogniwa w momencie ich wymiany (kod 16 06),

Zużyte ogniwa i baterie traktowane będą jako odpady niebezpieczne i muszą być przekazywane do wyspecjalizowanych instalacji zajmujących się odzyskiem i recyklingiem metali oraz elektrolitów.

e. ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu:

Kwalifikowanie przedsięwzięć do mogących stwarzać ryzyko poważnej awarii odbywa się w Polsce na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. — Prawo ochrony środowiska (POŚ, Dz.U. 2024 poz. 54 tj. z późn. zm.) oraz aktów wykonawczych wdrażających dyrektywę Seveso III (2012/18/UE). O zaliczeniu do zakładu stwarzającego zagrożenie poważną awarią przemysłową decydują następujące kryteria:

- Wykorzystuje, wytwarza lub magazynuje substancje niebezpieczne określone w rozporządzeniu,
- Ilości tych substancji przekraczają progi kwalifikacyjne wskazane w załączniku do ww. rozporządzenia,
- Przekroczenie progu niższego dla zakładu o zwiększonym ryzyku (ZZR),
- Przekroczenie progu wyższego dla zakładu o dużym ryzyku (ZDR).

Planowane przedsięwzięcie nie jest kwalifikowane jako przedsięwzięcie, które wpisuje się mogące stworzyć ryzyko poważnej awarii. Progi określone w aktach wykonawczych wdrażających dyrektywę Seveso III (2012/18/UE) są dużo wyższe niż te określone dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Dodatkowo celem minimalizacji ewentualnych zagrożeń, teren inwestycji zostanie odsunięty o co najmniej 20 m od granicy lasu. Teren pozostaje poza obszarami zagrożonymi osuwiskami, czy terenem w zasięgu szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z czym nie przewiduje się wystąpienia katastrofy naturalnej bądź budowlanej.

2. *Usytuowanie przedsięwzięcia – z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:*

Teren projektowanej inwestycji, znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wód i poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, jak również poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obrębem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Zgodnie z obowiązującym Planem przeciwdziałania skutkom suszy przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 1615) przedmiotowe przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze o łącznym zagrożeniu suszą rolniczą, hydrologiczną i hydrogeologiczną: klasa III — silnie zagrożona.

Realizacja planowanej inwestycji nie stanowi dominanty w krajobrazie i wpłynie negatywnie na jego odbiór. Kontenery z magazynami mają około 5 m wysokości, podobnie stacje transformatorowe i przekształtniki, w związku z czym ich widoczność z punktów obserwacyjnych np. drogi, czy tym bardziej odległych zabudowań mieszkalnych będzie znikoma. Ponadto w przypadku realizacji farmy fotowoltaicznej Banie 2, ustalona wysokość stelaży to wielkość do 5 m, w związku z czym będą stanowić bufor widoczności dla planowanych magazynów energii. Teren inwestycji bezpośrednio przylega do działki drogowej o nr ewidencyjnym 214, w związku z czym w ramach przygotowania planu zagospodarowania terenu uwzględniono bezpieczną odległość od granicy działki oraz zaplanowano zieleni izolacyjną wzdłuż działki drogowej.

3. *Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt 1 i 2 powyżej:*

Realizacja przedsięwzięcia z uwzględnieniem przedłożonych dokumentów wraz z przedstawionymi warunkami realizacji przedsięwzięcia nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko oraz na zdrowie ludzi. Takie właśnie stanowisko wynika z analizy zebranych materiałów oraz uzyskanych wymaganych opinii organów wypowiadających się w przedmiotowej sprawie z zakresu ochrony środowiska oraz ochrony i gospodarowania wodami.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji,

o których mowa w ust. 1, oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Łożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4 b tejże ustawy.

3. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane.
4. Zająć stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
5. Organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innego podmiotu, jeżeli przyjmuje on warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach są podmioty, między którymi ma być dokonane przeniesienie decyzji.
6. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie; plac Stefana Batorego 4, 70-207 Szczecin, za pośrednictwem Wójta Gminy Banie, ul. Skośna 6 74-110 Banie, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia .

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Banie, który wydał niniejszą decyzję. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Banie oświadczeń o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez wszystkie strony, niniejsza decyzja stanie się ostateczna i prawomocna. Jeżeli strona złoży oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do odwołania, to nie przysługuje już prawo do złożenia odwołania, ani skargi do sądu administracyjnego (art. 107 § 1 pkt 7 w związku z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego).

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

Za wydanie niniejszej decyzji w dniu 12-09-2025 r. dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 205 zł na numer rachunku bankowego 42 9377 0000 0101 5600 2001 0002, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2021.1923 ze zm.) oraz na podstawie części I. numer przedmiotu opłaty skarbowej – 45, załącznika do ww. ustawy.

Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca – Unity Power 2018-31 Sp. z o.o., Sp. k., ul. Marszałkowska 89, 00-693 Warszawa;
2. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfino, ul. 1 Maja 4, 74-100 Gryfino;
3. CMP INVEST Sp. z o.o. z siedzibą w Tywica 21A, 74-110 Banie;
4. BeGreen Poland 2018-31 Sp. z o.o., Sp. Komandytowa, ul. Marszałkowska 89, 00-693 Warszawa;
5. Krajowy Ośrodek Wsparcia i Rolnictwa Oddział Terenowy w Szczecinie, ul. Bronowicka 41, 71-012 Szczecin;
6. Gmina Banie, ul. Skośna 6, 74-110 Banie;
7. Skarb Państwa poprzez Starostę Gryfińskiego, ul. Sprzymierzonych 4, 74-100 Gryfino.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul. Teofila Firlika 20, 71-637 Szczecin;
2. Dyrektor Zarządu Zlewni w Stargardzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, ul. Gdańska 4, 73-110 Stargard;
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gryfinie, ul. Flisacza 6, 74-100 Gryfino.

Załącznik do decyzji znak: SPU.6220.5.2025.KR z dnia 17 kwietnia 2026 r.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

W ramach przedsięwzięcia polegającego na *realizacji magazynów energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budynku O&M wraz z magazynem na terenie gminy Banie* wybudowanie zostanie zespół magazynów energii o łącznej pojemności elektrycznej do 5600 MWh i mocy około 560 MW. Planowane przedsięwzięcie zostanie zrealizowane na terenie gminy Banie w obrębie Kunowo na części działek o nr 16/1, 17 i 204. Na inwestycję będą się składać następujące główne elementy:

1. Kontenerowe magazyny energii (liczba około 1104 sztuk kontenerów)
2. Modułowe przekształtniki dwukierunkowe DC/AC (liczba około 300 sztuk)
3. Transformatory SN (liczba około 250 sztuk)
4. Linie kablowe
5. Budynek O&M wraz z magazynem (kontenerowy bądź wykonany w metodzie tradycyjnej budynek kubaturowy)
6. Drogi (nie planuje się utwardzenia dróg nieprzepuszczalnymi materiałami, będą to drogi z lekkiego kruszywa)
7. Inne niezbędne elementy infrastruktury związanej z eksploatacją parku magazynów energii: monitoring pracy instalacji, monitoring wizyjny (kamery), ochrona przed zniszczeniem mienia, włamaniem (czujniki alarmowe), oświetlenie z detekcją ruchu.

Łączna powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi 65,0945 ha, natomiast obszar przeznaczony pod planowaną inwestycję obejmie powierzchnie ok. 19 ha.

Niniejsza charakterystyka przedsięwzięcia, zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 tekst jedn. ze zm.), stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.