

SPU.6220.2.2026.KR

Andrzej Harwasul. Ks. Kanonika Mieczysława Bryczkowskiego 24/1A
70-888 Szczecin**DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH**

Na podstawie art. 63 ust. 1, art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 ust. 1, ust. 1a i ust. 2, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 oraz art. 86 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 2026 r. poz. 670 z późn. zm.), § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze 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.), a także art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 2 lutego 2026 r. złożonego przez Pana Andrzeja Harwas, ul. Ks. Kanonika Mieczysława Bryczkowskiego 24/1A, 70-888 Szczecin, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa do 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz drogą wewnętrzną na części działki nr ewid. 271/1 obręb Lubanowo, Gmina Banie”,

postanawiam

1. stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa do 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz drogą wewnętrzną na części działki nr ewid. 271/1 obręb Lubanowo, Gmina Banie”;
2. określić warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia wskazane w pkt I niniejszej decyzji;
3. ustalić, że integralną część niniejszej decyzji stanowi Załącznik nr 1 - Charakterystyka przedsięwzięcia.

I. Określić następujące warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia:

1. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godz. 6:00-22:00, z wyłączeniem prowadzenia szczególnie uciążliwych akustycznie prac w porze wieczornej, tj. w godz. 18:00-22:00.
2. Racjonalnie gospodarować powierzchnią ziemi w obrębie planowanego przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie, ograniczając zajęcie terenu do zakresu niezbędnego dla realizacji inwestycji.
3. Prace realizacyjne wykonywać z zastosowaniem sprzętu, pojazdów i maszyn utrzymywanych w należyтым stanie technicznym, bez wycieków olejów, paliw i płynów eksploatacyjnych, w sposób ograniczający emisję hałasu i zanieczyszczeń do środowiska.
4. Teren budowy, zaplecze budowy oraz miejsca realizacji poszczególnych elementów przedsięwzięcia wyposażyć w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. W przypadku awaryjnego wycieku natychmiast podjąć działania ograniczające jego rozprzestrzenianie i usunąć zanieczyszczony materiał w sposób zgodny z przepisami o odpadach.

5. Ścieki bytowe powstające w fazie realizacji gromadzić w szczelnych zbiornikach stanowiących wyposażenie przenośnych toalet, a następnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym wymagane uprawnienia.
6. Niezbędne wykopy zabezpieczyć przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt oraz zabezpieczyć inne miejsca mogące w trakcie budowy stanowić pułapkę dla zwierząt. Prowadzić regularne przeglądy takich miejsc, a stwierdzone zwierzęta niezwłocznie przenosić w bezpieczne i odpowiednie siedlisko.
7. Zaopatrzenie wszystkich projektowanych budynków w wodę realizować z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkiem określonym przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w opinii z dnia 24 lutego 2026 r., znak SS.ZZŚ.4130.42.2026.MTW.
8. Ścieki bytowe w fazie eksploatacji gromadzić w maksymalnie 9 szczelnych zbiornikach bezodpływowych, po jednym dla każdego budynku. Zbiorniki wyposażyć w system monitorowania poziomu napęnlennia i poddawać bieżącej kontroli stanu technicznego, zapewniającej wyeliminowanie ryzyka przepełnienia i wycieku. Nie dopuszcza się wykonywania przelewów awaryjnych, drenaży rozsączających ani innych połączeń umożliwiających wprowadzanie ścieków do gruntu lub wód. Zbiorniki regularnie opróżniać przez uprawniony podmiot, a ścieki przekazywać do właściwej oczyszczalni ścieków. Po powstaniu technicznych możliwości przyłączenia zabudowy do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej należy niezwłocznie wykonać przyłączenie i zaprzestać eksploatacji zbiorników bezodpływowych jako podstawowego sposobu gospodarki ściekowej.
9. Wyznaczyć granicę terenu robót w sposób uniemożliwiający wjazd sprzętu budowlanego oraz jakąkolwiek ingerencję w granice chronionego siedliska przyrodniczego 9170 - grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny.
10. Nie lokalizować zaplecza budowy, miejsc postoju i serwisowania maszyn, miejsc magazynowania materiałów budowlanych, mas ziemnych ani odpadów w obrębie siedliska 9170 oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
11. Zachować naturalne kierunki odpływu wód powierzchniowych i nie dopuścić do zmian stosunków wodnych, które mogłyby oddziaływać na siedlisko 91E0 - łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe - oraz obszar Natura 2000 Dolina Tywy PLH320050.
12. Wody opadowe i roztopowe zagospodarować na terenie inwestycji w sposób zapewniający ich retencję i infiltrację, bez kierowania ich na tereny bezpośrednio sąsiadujące, w tym na płaty chronionych siedlisk przyrodniczych.
13. Gospodarkę odpadami prowadzić w sposób wykluczający możliwość zaśmiecania chronionych siedlisk przyrodniczych, poprzez selektywne gromadzenie odpadów w wyznaczonych i zabezpieczonych miejscach oraz ich bieżące przekazywanie uprawnionym odbiorcom.
14. Do zagospodarowania terenów zieleni stosować rodzime gatunki roślin i nie wprowadzać gatunków obcych o charakterze inwazyjnym.
15. Prace ziemne prowadzić w sposób wykluczający naruszenie systemów korzeniowych oraz uszkodzenie pni i koron drzew, a także powodowanie zmian stosunków wodno-gruntowych mogących negatywnie

wpływać na zalesioną część działki nr 271/1, w szczególności na część bezpośrednio sąsiadującą z terenem inwestycyjnym.

UZASADNIENIE

W dniu 2 lutego 2026 r. Pan Andrzej Harwas wystąpił do Wójta Gminy Banie z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa do 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz drogą wewnętrzną na części działki nr ewid. 271/1 obręb Lubanowo, Gmina Banie”. Do wniosku dołączono Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia opracowaną w lutym 2026 r. przez Biuro Projektów Środowiskowych EKO-KONSULT Łukasz Cieślik oraz pozostałe dokumenty wymagane przepisami ustawy ooś, w tym materiały kartograficzne i ewidencyjne.

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy ooś postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego realizację przedsięwzięcia. Wójt Gminy Banie, jako organ właściwy na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, dokonał kwalifikacji zamierzenia i ustalił, że stanowi ono przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. Przedsięwzięcie obejmuje zabudowę mieszkaniową wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni przeznaczonej do przekształcenia do ok. 1,5 ha, przy czym teren ten znajduje się częściowo w granicach formy ochrony przyrody - obszaru Natura 2000 Dolina Tywy PLH320050. Dla wskazanego przypadku próg kwalifikacyjny wynosi 0,5 ha.

Działka nr 271/1 obręb Lubanowo ma powierzchnię 6,67 ha. Z dokumentacji ewidencyjnej wynika występowanie na niej gruntów ornych RIVa, lasów LsVI i nieużytków N. Bezpośredni teren przeznaczony pod zabudowę znajduje się w południowej części działki i jest użytkowany rolniczo; zalesiona część północna nie jest przeznaczona do przekształcenia. Dojazd do terenu inwestycji przewidziano z drogi położonej na działce nr 272 obręb Lubanowo.

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 12.02.2026 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. Stosownie do art. 64 ust. 1 ustawy o oś Wójt Gminy Banie pismem z dnia 12 lutego 2026 r., znak SPU.6220.2.2026.KR, wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o zajęcie stanowiska co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gryfinie w opinii sanitarnej z dnia 24 lutego 2026 r., znak ZNS.9022.3.12.2026, nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Organ sanitarny wskazał, że po analizie wniosku i Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia planowane przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie w opinii z dnia 24 lutego 2026 r., znak SS.ZZŚ.4130.42.2026.MTW, wyraził stanowisko, że dla przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, pod warunkiem realizacji i eksploatacji zgodnie z Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia oraz przy uwzględnieniu warunków wskazanych w opinii. Wśród warunków niezbędnych do uwzględnienia w decyzji środowiskowej organ ten wskazał wprost, że w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia wodę należy pobierać z sieci wodociągowej, a ścieki odprowadzać do szczelnego zbiornika bezodpływowego do czasu włączenia się do sieci kanalizacyjnej sanitarnej. Warunek dotyczący zaopatrzenia w wodę został uwzględniony w sentencji niniejszej decyzji wprost i bez ustanawiania rozwiązania alternatywnego w postaci indywidualnych ujęć wód podziemnych.

W toku postępowania dokumentacja była uzupełniana. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 2 marca 2026 r., znak WONS.4220.75.2026.IS, wezwał do doprecyzowania m.in. sposobu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, lokalizacji najbliższych sieci oraz rozmieszczenia elementów zagospodarowania terenu. Następnie pismem z dnia 12 maja 2026 r., znak WONS.4220.75.2026.IS.1, wezwano do dalszego uzupełnienia dokumentacji, w tym do przedstawienia informacji dotyczących możliwości podłączenia planowanej zabudowy do istniejącej infrastruktury. Inwestor w uzupełnieniu z dnia 28 marca 2026 r. wskazał, że najbliższy odcinek sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej znajduje się w odległości około 280 m od planowanej zabudowy oraz przedstawił jako rozwiązanie faktycznie przyjmowane na obecnym etapie indywidualne studnie wiercone. Okoliczność ta została uwzględniona przez organ jako element materiału dowodowego, jednak nie prowadzi do odstąpienia od warunku określonego przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie.

Następnie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 12 maja 2026 r., znak WONS.4220.75.2026.IS.1, ponownie wezwał do uzupełnienia dokumentacji, żądając m.in. jednoznacznego wykazania uwarunkowań technicznych i ekonomicznych podłączenia do sieci, przedstawienia poprawionego projektu zagospodarowania terenu oraz wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy opisem w KIP a rysunkiem PZT. Uzupełnienie inwestora potwierdziło, że sieć wodociągowa znajduje się w odległości około 280 m od planowanej zabudowy, natomiast inwestor wskazał, że na obecnym etapie zamierza korzystać z indywidualnych studni. Organ prowadzący postępowanie nie przyjął tego rozwiązania jako podstawy do zmiany warunku wynikającego z opinii Wód Polskich, ponieważ opinia ta wprost określa sposób zaopatrzenia w wodę, który powinien zostać uwzględniony w decyzji środowiskowej.

W uzupełnieniu wykazano, że przy przyjętych parametrach eksploatacyjnych łączny szacunkowy pobór wody przez maksymalnie 9 studni, uwzględniając przyjętą w dokumentacji tolerancję, wyniósłby do ok. 4,95

m³/dobę, tj. do ok. 1 782 m³/rok. Dane te nie stanowią jednak podstawy do określenia w niniejszej decyzji indywidualnych ujęć wód podziemnych jako dopuszczalnego sposobu zaopatrzenia zabudowy. W ocenie organu zasadnicze znaczenie ma bowiem warunek zawarty w opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie, zgodnie z którym wodę w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia należy pobierać z sieci wodociągowej. W związku z tym w sentencji decyzji przyjęto obowiązek zaopatrzenia projektowanej zabudowy w wodę z gminnej sieci wodociągowej, natomiast przedstawione przez inwestora dane dotyczące potencjalnego poboru z indywidualnych studni nie zostały przyjęte jako parametr realizacyjny przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, po analizie całego uzupełnionego materiału dowodowego, postanowieniem z dnia 8 lipca 2026 r., znak WONS.4220.75.2026.IS.2, wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Jednocześnie organ ten określił warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji, dotyczące w szczególności ochrony klimatu akustycznego, środowiska gruntowo-wodnego, drobnej fauny, siedlisk 9170 i 91E0, obszaru Natura 2000 Dolina Tywy PLH320050, naturalnych kierunków odpływu wód, gospodarki odpadami oraz ochrony zalesionej części działki.

Organ prowadzący postępowanie uwzględnił stanowiska organów współdziałających oraz całość dokumentacji, w tym uzupełnienia złożone po wydaniu opinii Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. W zakresie zaopatrzenia w wodę organ stwierdził rozbieżność pomiędzy późniejszym stanowiskiem inwestora, który wskazał indywidualne studnie jako rozwiązanie przyjmowane na obecnym etapie, a warunkiem określonym w opinii Wód Polskich z dnia 24 lutego 2026 r. Warunek ten został wskazany jako niezbędny do uwzględnienia w decyzji środowiskowej. Wobec braku późniejszej opinii tego organu zmieniającej albo uchylającej wskazany warunek, Wójt Gminy Banie uwzględnił go w sentencji decyzji. Jednocześnie fakt, że istniejąca sieć wodociągowa znajduje się w odległości około 280 m od terenu planowanej zabudowy, nie został pominięty w ocenie materiału dowodowego, lecz nie stanowi podstawy do zastąpienia rozwiązania wskazanego przez Wody Polskie indywidualnymi ujęciami wód podziemnych. Techniczny sposób wykonania przyłączenia do sieci, w tym zakres niezbędnej rozbudowy sieci lub przyłączy, będzie podlegał rozstrzygnięciu na właściwych etapach procesu inwestycyjnego, zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci i przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego strony postępowania zawiadomiono pismem z dnia 10.08.2026 r. o zakończeniu postępowania dowodowego, możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski. Po uzyskaniu wymaganych opinii oraz po przeanalizowaniu zgromadzonego materiału dowodowego Wójt Gminy Banie dokonał samodzielnej oceny przesłanek określonych w art. 63 ust. 1 ustawy ooś. Ocena ta przedstawia się następująco:

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

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

Przedsięwzięcie obejmuje budowę do 9 wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwukondygnacyjnych (parter i poddasze), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, układem komunikacji wewnętrznej oraz zagospodarowaniem terenu. Całkowita powierzchnia działki nr 271/1 wynosi 6,67 ha, natomiast powierzchnia przeznaczona do przekształcenia nie przekroczy ok. 1,5 ha, tj. ok. 22,5% powierzchni działki. Łączna powierzchnia zabudowy budynków i garaży wyniesie do ok. 1 800 m², powierzchnie

utwardzone ok. 2 000 m² z tolerancją określoną w KIP, a wiaty i konstrukcje zadaszone na pojemniki na odpady ok. 250 m² z przyjętą tolerancją. Około 10 725 m² obszaru inwestycji pozostanie powierzchnią biologicznie czynną. Przedsięwzięcie może być realizowane etapowo. Skala zamierzenia jest niewielka i odpowiada lokalnej zabudowie mieszkaniowej. Zakres trwałego przekształcenia ogranicza się do południowej, rolniczo użytkowanej części działki. Północna, zalesiona część nieruchomości pozostanie poza zakresem robót. Przy zachowaniu warunków decyzji relacja powierzchni zabudowanej i utwardzonej do powierzchni biologicznie czynnej nie wskazuje na możliwość powstania oddziaływania o charakterze znaczącym.

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań:

W otoczeniu planowanego przedsięwzięcia występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa, lokalny układ drogowy oraz inne formy zagospodarowania, w tym instalacja fotowoltaiczna wskazana w materiale RDOŚ w odległości ponad 200 m od terenu inwestycji. Potencjalna kumulacja może dotyczyć przede wszystkim ruchu pojazdów, emisji komunikacyjnej i hałasu. Z uwagi na lokalny charakter przedsięwzięcia, prognozowany niewielki ruch związany z eksploatacją zabudowy oraz brak źródeł przemysłowych nie przewiduje się nakładania oddziaływań w skali mogącej prowadzić do przekroczenia standardów jakości środowiska. Oddziaływania skumulowane będą miały charakter miejscowy i typowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

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

Bezpośredni teren zabudowy jest użytkowany rolniczo i porośnięty głównie pospolitą roślinnością segetalną i ruderalną. W granicach części działki przeznaczonej pod zabudowę nie stwierdzono chronionych siedlisk przyrodniczych ani rzadkich lub chronionych gatunków roślin. Z uwagi jednak na bezpośrednie sąsiedztwo zalesionej części działki i siedliska 9170 oraz położenie w dolinie Tywy, w decyzji wprowadzono szczególne warunki wyznaczenia granicy robót, zakaz lokalizowania zaplecza budowy przy siedlisku oraz ochronę drzew i stosunków wodnych.

W fazie eksploatacji woda będzie używana na cele bytowe mieszkańców i będzie pobierana z gminnej sieci wodociągowej. Rozwiązanie to przyjęto w sentencji niniejszej decyzji zgodnie z warunkiem wskazanym przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie. Późniejsze wyjaśnienia inwestora dotyczące możliwości wykonania maksymalnie 9 indywidualnych studni nie zostały przyjęte jako rozwiązanie realizacyjne, ponieważ pozostawałyby w sprzeczności z warunkiem określonym w opinii Wód Polskich. Przyjęty sposób zaopatrzenia w wodę ogranicza ryzyko oddziaływania na zasoby wód podziemnych oraz pozostaje zgodny z ustaleniami organu właściwego w zakresie gospodarowania wodami.

d) emisji i występowania innych uciążliwości:

Na etapie realizacji wystąpią typowe, czasowe uciążliwości związane z pracami ziemnymi i budowlanymi: emisja hałasu, pyłu i spalin z maszyn oraz transport materiałów. Uciążliwości te będą krótkotrwałe, odwracalne i ograniczone przestrzennie. W celu ich minimalizacji określono porę prowadzenia robót oraz obowiązek stosowania sprawnego technicznie sprzętu. Na etapie użytkowania podstawowymi źródłami emisji będą ruch samochodów mieszkańców oraz indywidualne źródła ciepła. W KIP do analiz przyjęto maksymalnie ok. 18 przejazdów pojazdów osobowych na dobę, a jako preferowane źródła ciepła wskazano m.in. kotły na biomasę (pellet) lub inne rozwiązania o ograniczonej emisji. Przy takiej skali ruchu i charakterze zabudowy nie przewiduje się przekroczenia standardów jakości powietrza ani dopuszczalnych

poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie. Wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowywane na terenie inwestycji przez infiltrację i retencję, w tym z możliwością gromadzenia w zbiornikach na wodę deszczową do celów ogrodowych. Rozwiązanie to ogranicza wzrost odpływu powierzchniowego oraz ryzyko oddziaływania na siedliska związane z doliną Tywy.

e) 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:

W fazie realizacji będą powstawały typowe odpady budowlane i opakowaniowe, a w fazie eksploatacji przede wszystkim odpady komunalne. Dokumentacja przewiduje ich selektywne gromadzenie w wyznaczonych, zabezpieczonych miejscach oraz przekazywanie uprawnionym odbiorcom. Przy zachowaniu zasad gospodarki odpadami określonych w przepisach oraz warunku wykluczającego zaśmiecanie siedlisk przyrodniczych nie przewiduje się znaczącego wpływu odpadów na środowisko.

Charakter przedsięwzięcia nie wiąże się z emisjami charakterystycznymi dla działalności przemysłowej. Uciążliwości fazy budowy będą okresowe, a w fazie eksploatacji ograniczą się do typowych oddziaływań zabudowy mieszkaniowej. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gryfinie nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i uznał, że inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie ludzi. Organ prowadzący podziela tę ocenę.

Przedsięwzięcie nie należy do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i nie przewiduje magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach mogących takie zagrożenie powodować. Ryzyka związane z budową mają charakter typowy dla robót budowlanych i będą ograniczane poprzez prawidłową organizację robót, rozpoznanie warunków gruntowych, stosowanie sprawnego sprzętu i przestrzeganie wymagań techniczno-budowlanych. Potencjalnym źródłem lokalnego zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego mogłyby być awarie maszyn lub rozszczelnienie zbiornika bezodpływowego; ryzyko to ograniczają warunki określone w sentencji. Lokalny charakter inwestycji nie wskazuje również na jej istotny wpływ na klimat ani na szczególną podatność przedsięwzięcia na skutki zmian klimatu, z zastrzeżeniem obowiązków wynikających z położenia części terenu objętego wnioskiem w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

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

a) dotychczasowe użytkowanie terenu i krajobraz:

Teren przeznaczony bezpośrednio pod inwestycję stanowi grunt rolny użytkowany pod uprawy. Jest to teren otwarty, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i drogi dojazdowej. Realizacja zamierzenia spowoduje trwałą lokalną zmianę sposobu użytkowania części działki z rolniczego na mieszkaniowy, lecz ze względu na skalę zabudowy, zachowanie zalesionej części nieruchomości i znaczącego udziału powierzchni biologicznie czynnej zmiana ta nie będzie miała zasięgu ponadlokalnego. Dla terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

b) obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych oraz doliny rzeczne:

Na bezpośrednim terenie zabudowy nie występują zbiorniki wodne, ciek i ani czynne rowy melioracyjne. Jednocześnie inwestycja położona jest w sąsiedztwie doliny Tywy. Koryto rzeki znajduje się w odległości ok. 53 m od granicy terenu realizacji przedsięwzięcia. Najistotniejsze uwarunkowania dotyczą zachowania istniejących stosunków wodnych i niedopuszczenia do spływu zanieczyszczeń w kierunku doliny. Z tego względu w sentencji określono warunki dotyczące retencji i infiltracji wód opadowych na terenie inwestycji, ochrony środowiska gruntowo-wodnego oraz zakazu ingerencji w chronione siedliska.

c) obszary leśne, górskie, wybrzeża i środowisko morskie:

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze górskim, wybrzeżu ani w środowisku morskim. Na działce nr 271/1 występuje część leśna sklasyfikowana jako LsVI, jednak nie jest ona przeznaczona pod zabudowę. Z uwagi na jej bezpośrednie sąsiedztwo z terenem inwestycji nałożono warunek ochrony systemów korzeniowych, pni i koron drzew oraz niedopuszczenia do zmian stosunków wodno-gruntowych mogących negatywnie oddziaływać na tę część działki.

d) strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych:

Z opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie wynika, że inwestycja położona jest poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Organ ten jednocześnie wskazał, że w trakcie eksploatacji wodę należy pobierać z sieci wodociągowej. Przyjęcie tego rozwiązania ogranicza ingerencję w zasoby wód podziemnych związane z indywidualnym poborem i odpowiada warunkom określonym przez organ właściwy do dokonania oceny w zakresie gospodarowania wodami. Gospodarka ściekowa została natomiast ukształtowana w sposób zgodny z opinią Wód Polskich, tj. poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu możliwości włączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej.

e) obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz korytarze ekologiczne:

Część działki nr 271/1 znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Dolina Tywy PLH320050. Zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych przedmiotami ochrony tego obszaru są liczne siedliska wodne, łąkowe, torfowiskowe i leśne oraz gatunki związane z ekosystemami wodnymi, w tym koza (*Cobitis taenia*) i minóg strumieniowy (*Lampetra planeri*). W bezpośrednim sąsiedztwie terenu robót znajduje się płat siedliska 9170 - grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny, natomiast siedlisko 91E0 - łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe - znajduje się w odległości ponad 70 m, w obniżeniu doliny Tywy. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie ustalił, że planowana zabudowa zostanie zlokalizowana na gruntach rolnych, bez bezpośredniego zajęcia chronionych siedlisk, a zalesiona część działki pozostanie nieprzekształcona. Inwestycja znajduje się również w granicach korytarza ekologicznego KPn-29A „Puszcza Gorzowska - Puszcza Bukowa”. Przy pozostawieniu zalesionej części działki, zachowaniu naturalnych kierunków odpływu i niedopuszczeniu do ingerencji w siedliska nie przewiduje się istotnego ograniczenia drożności ani funkcjonalności korytarza. Warunki określone w sentencji zapobiegają przede wszystkim przypadkowemu zajęciu siedliska 9170, zmianom uwodnienia siedliska 91E0, zaśmiecaniu oraz rozprzestrzenianiu gatunków inwazyjnych. W konsekwencji nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na cele i przedmioty ochrony ani integralność i spójność obszaru Natura 2000 Dolina Tywy PLH320050.

f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, oraz obszary o znaczeniu historycznym, kulturowym lub archeologicznym:

Przedłożona dokumentacja nie wskazuje, aby bezpośredni teren przedsięwzięcia był obszarem, na którym w związku z planowaną inwestycją należałoby przewidywać przekroczenie standardów jakości środowiska. Materiał sprawy nie identyfikuje również na terenie przeznaczonym pod zabudowę obiektów lub obszarów o znaczeniu historycznym, kulturowym lub archeologicznym, na które przedsięwzięcie mogłoby znacząco oddziaływać.

g) gęstość zaludnienia, obszary uzdrowiskowe i ochrony uzdrowiskowej:

Przedsięwzięcie położone jest poza zwartą zabudową miejscowości Lubanowo. Najbliższa istniejąca zabudowa mieszkaniowa występuje w bezpośrednim sąsiedztwie południowo-wschodniej części terenu inwestycji, m.in. na działkach nr 271/5 i 271/3, a kolejna zabudowa znajduje się w odległości ok. 70 m po drugiej stronie doliny Tywy. Skala przedsięwzięcia nie powoduje istotnego wzrostu gęstości zaludnienia. Teren nie jest obszarem uzdrowiskowym ani obszarem ochrony uzdrowiskowej.

h) wody i cele środowiskowe wynikające z planu gospodarowania wodami:

Teren przedsięwzięcia znajduje się w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych JCWP RW600009193299 „Tywa od Dopływu z Tywic wraz z Dopływem z Tywic do ujścia”. Jest to naturalna część wód o złym stanie ogólnym, dla której stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych. Jednocześnie teren znajduje się w obrębie jednolitej części wód podziemnych JCWPd GW600023, charakteryzującej się dobrym stanem ilościowym i chemicznym oraz brakiem ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego. Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie ocenił, że przedsięwzięcie w fazie realizacji i eksploatacji nie wpłynie na stan ekologiczny i chemiczny JCWP ani na stan ilościowy i chemiczny JCWPd oraz nie będzie kolidować z celami środowiskowymi określonymi w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry. Organ prowadzący podzieli tę ocenę, z uwzględnieniem późniejszego doprecyzowania rozwiązania polegającego na czasowym korzystaniu z indywidualnych ujęć wód podziemnych, którego skala została szczegółowo przeanalizowana przez RDOŚ. Kluczowe znaczenie ma brak zrzutu ścieków do gruntu lub wód, szczelność zbiorników, niewielki pobór wody oraz zachowanie naturalnych stosunków wodnych.

i) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

Z opinii PGW Wody Polskie wynika, że część terenu objętego wnioskiem znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne. Okoliczność ta nie przesądza o braku możliwości realizacji przedsięwzięcia na gruncie ustawy ooś, jednak inwestor jest obowiązany uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych oraz uzyskać wymagane rozstrzygnięcia właściwych organów. Niniejsza decyzja nie zastępuje takich rozstrzygnięć ani nie przesądza ich treści.

3. Rodzaj, cechy i skala możliwego oddziaływania rozważane w odniesieniu do kryteriów wskazanych powyżej:

Oddziaływania etapu realizacji będą obejmowały przede wszystkim czasową emisję hałasu, pyłu i spalin, ruch pojazdów i maszyn, lokalne przekształcenie powierzchni ziemi oraz powstawanie odpadów budowlanych. Będą one miały charakter lokalny, krótkotrwały i w znacznym stopniu odwracalny. Warunki sentencji ograniczają ich intensywność, czas występowania oraz ryzyko oddziaływania na środowisko

gruntowo-wodne i przyrodnicze. W fazie eksploatacji oddziaływania będą typowe dla niewielkiego zespołu zabudowy mieszkaniowej: ruch pojazdów osobowych, funkcjonowanie indywidualnych źródeł ciepła, zużycie wody, wytwarzanie ścieków bytowych i odpadów komunalnych oraz lokalna zmiana krajobrazu. Nie wystąpią ścieki technologiczne ani przemysłowe źródła emisji. Przy przyjętym sposobie gospodarowania ściekami i wodami opadowymi nie powstanie stała droga emisji zanieczyszczeń do gruntu, wód podziemnych ani rzeki Tywy. Zasięg oddziaływań będzie ograniczony do terenu przedsięwzięcia i jego bezpośredniego sąsiedztwa. Nie przewiduje się oddziaływania transgranicznego. Prawdopodobieństwo wystąpienia znaczącego oddziaływania skumulowanego jest niewielkie. Największa wrażliwość lokalizacyjna wiąże się z sąsiedztwem obszaru Natura 2000 Dolina Tywy PLH320050, siedlisk 9170 i 91E0 oraz rzeki Tywy; ryzyka te są możliwe do skutecznego ograniczenia poprzez środki wskazane przez RDOŚ i przeniesione do sentencji decyzji. W dokumentacji rozważono wariant niepodjęcia przedsięwzięcia, wariant inwestorski (wariant I) oraz wariant alternatywny różniący się m.in. sposobem zaopatrzenia w ciepło. Do realizacji przyjęto wariant I, przewidujący budowę do 9 budynków oraz stosowanie źródeł ciepła o niższej emisji niż wariant oparty na oleju opałowym. W kontekście lokalizacji i przyjętych środków minimalizujących wariant inwestorski uznano za możliwy do realizacji bez znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. Uwzględniając łącznie rodzaj, skalę i usytuowanie przedsięwzięcia, wyniki analizy Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia i jej uzupełnień, stanowiska organów współdziałających oraz możliwość skutecznego ograniczenia zidentyfikowanych oddziaływań, Wójt Gminy Banie stwierdził, że nie zachodzą przesłanki uzasadniające obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ani sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Jednocześnie, na podstawie art. 84 ust. 1a ustawy ooś, konieczne było określenie w decyzji warunków realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zapewniających ochronę środowiska, w szczególności środowiska gruntowo-wodnego oraz obszaru Natura 2000 Dolina Tywy PLH320050.

Zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy ooś charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji. Mając powyższe na uwadze, 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. Zajęcie 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 oraz nie zastępuje odrębnych decyzji, pozwoleń, zgłoszeń lub zwolnień wymaganych na podstawie przepisów szczególnych, w tym ustawy Prawo wodne. W szczególności nie przesądza możliwości realizacji zamierzenia w części objętej obszarem szczególnego zagrożenia powodzią ani nie zastępuje rozstrzygnięć wymaganych w związku z wykonaniem przyłącza do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

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 05.02.2026 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.

GINA BANIE
ul. Skośna 6
74-110 Banie
tel. 91 416-63-81, fax 91 416-63-53
Regon 811684597, NIP 858-172-61-38

WÓJT GMINY
mgr Arkadiusz Augustyniak

Otrzymują:

1. Andrzej Harwas, ul. Ks. Kanonika Mieczysława Bryczkowskiego 24/1A, 70-888 Szczecin;

2. pozostałe strony postępowania – poprzez obwieszczenie;

3. aa.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie;

2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gryfinie;

3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedsięwzięcie pn. „Budowa do 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz drogą wewnętrzną na części działki nr ewid. 271/1 obręb Lubanowo, Gmina Banie” będzie realizowane w gminie Banie, powiecie gryfińskim, województwie zachodniopomorskim.

1. Rodzaj i zakres przedsięwzięcia

Planowane zamierzenie obejmuje realizację maksymalnie 9 wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wykonanych w technologii tradycyjnej jako obiekty dwukondygnacyjne (parter i poddasze), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogą wewnętrzną, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, garażami, elementami gospodarki wodno-ściekowej, ogrodzeniami i terenami zieleni.

W ramach przedsięwzięcia przewiduje się w szczególności:

- do 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- do 9 miejsc garażowych oraz do 9 miejsc parkingowych, w tym dopuszczalne wiaty;
- drogę wewnętrzną i powierzchnie utwardzone wykonane z kruszywa zagęszczonego lub nawierzchni brukowej;
- zasilanie w energię elektryczną przez przyłącza kablowe;
- zaopatrzenie wszystkich projektowanych budynków w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkiem określonym w opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie z dnia 24 lutego 2026 r., znak SS.ZZŚ.4130.42.2026.MTW;
- gromadzenie ścieków bytowych na etapie przejściowym w maksymalnie 9 szczelnych zbiornikach bezodpływowych, a docelowo odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po powstaniu technicznych możliwości przyłączenia;
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji poprzez infiltrację oraz retencję, w tym zbiorniki na wodę deszczową;
- indywidualne źródła ciepła zgodne z rozwiązaniami opisanymi w KIP, w szczególności rozwiązania o ograniczonej emisji, np. kotły na pellet lub inne źródła o zbliżonym bądź mniejszym oddziaływaniu.

2. Lokalizacja i powierzchnia

Przedsięwzięcie zostanie zrealizowane na części działki nr 271/1 obręb Lubanowo. Powierzchnia całej działki wynosi ok. 6,67 ha, natomiast obszar przeznaczony do przekształcenia w ramach przedsięwzięcia nie przekroczy ok. 1,5 ha. Działka obejmuje grunty orne RIVa, lasy LsVI oraz nieużytki N; bezpośredni teren zabudowy zlokalizowany jest w części użytkowanej rolniczo. Zalesiona część działki nie jest przeznaczona pod zabudowę.

Parametry zagospodarowania przyjęte w dokumentacji:

- łączna powierzchnia zabudowy budynków i garaży - do ok. 1 800 m²;
- powierzchnie utwardzone (podjazdy, dojeżdża, parkingi) - ok. 2 000 m², z tolerancją określoną w KIP;
- wiaty i konstrukcje zadaszone na pojemniki na odpady - ok. 250 m², z tolerancją określoną w KIP;
- powierzchnia biologicznie czynna - ok. 10 725 m²;

- powierzchnia zabudowy jednego budynku wraz z garażem - do ok. 200 m², zgodnie z KIP.

Dojazd do terenu przedsięwzięcia przewidziano z drogi na działce nr 272 obręb Lubanowo, przebiegającej wzdłuż południowej granicy terenu inwestycji.

3. Sposób realizacji i rozwiązania techniczne

Realizacja obejmować będzie typowe prace przygotowawcze, ziemne, fundamentowe, budowlano-montażowe i instalacyjne. Fundamenty budynków przewidziano jako żelbetowe ławy fundamentowe, a ściany w technologii murowanej lub równoważnej opisanej w dokumentacji. Dachy przewiduje się jako dwu- lub wielospadowe. Prace mogą być prowadzone etapowo.

Przed wykonaniem szczelnych zbiorników bezodpływowych należy rozpoznać warunki gruntowo-wodne w zakresie pozwalającym na ich prawidłowe i bezpieczne posadowienie. Zbiorniki bezodpływowe będą szczelne, odporne na warunki gruntowo-wodne oraz wyposażone w szczelne włazy, odpowietrzenie i system kontroli poziomu napełnienia. Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy będzie realizowane z gminnej sieci wodociągowej.

4. Gospodarka wodno-ściekowa

Na obecnym etapie najbliższe odcinki gminnej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej znajdują się w odległości ok. 280 m od planowanej zabudowy. Pomimo obecnego braku bezpośredniego uzbrojenia terenu, zgodnie z warunkiem określonym przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie zaopatrzenie planowanej zabudowy w wodę należy realizować z gminnej sieci wodociągowej. Techniczny sposób wykonania przyłączenia, w tym ewentualna rozbudowa sieci, będzie ustalany na etapie właściwych uzgodnień i projektowania.

Woda na cele bytowe mieszkańców wszystkich maksymalnie 9 budynków będzie pobierana z gminnej sieci wodociągowej. W dokumentacji inwestora wskazano szacunkowe zapotrzebowanie na wodę na poziomie 10-15 m³ na budynek miesięcznie (+/- 10%); dane te stanowią podstawę do określenia potrzeb zaopatrzenia w wodę, jednak nie oznaczają dopuszczenia do realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych. Sposób technicznego zaopatrzenia w wodę zostanie dostosowany do warunków przyłączenia wydanych przez właściwego zarządcę sieci.

Ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, po jednym dla każdego budynku, bez możliwości zrzutu lub rozsączania do gruntu i wód. Zbiorniki będą opróżniane z częstotliwością zapobiegającą przepełnieniu przez uprawniony podmiot, a ścieki przekazywane do oczyszczalni. Po powstaniu technicznych możliwości zabudowa ma zostać przyłączona do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowane w granicach terenu inwestycji przez infiltrację oraz retencję. Dopuszcza się ich gromadzenie w szczelnych zbiornikach na wodę deszczową i wykorzystanie do podlewania terenów zielonych.

5. Uwarunkowania przyrodnicze i wodne

Przedsięwzięcie znajduje się częściowo w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Tywy PLH320050. Bezpośredni teren przewidziany pod zabudowę obejmuje grunty rolne, na których nie stwierdzono siedlisk przyrodniczych będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000. W bezpośrednim sąsiedztwie od strony północno-wschodniej znajduje się siedlisko 9170, a w odległości ponad 70 m - siedlisko 91E0. Koryto rzeki Tywy przebiega w odległości ok. 53 m od granicy terenu realizacji przedsięwzięcia. Zalesiona część działki pozostanie poza zakresem przekształcenia.

Teren przedsięwzięcia znajduje się w zlewni JCWP RW600009193299 „Tywa od Dopływu z Tywic wraz z Dopływem z Tywic do ujścia” oraz w obszarze JCWPd GW600023. JCWP charakteryzuje się złym stanem ogólnym i ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, natomiast JCWPd ma dobry stan ilościowy i chemiczny. Przy zachowaniu warunków decyzji nie przewiduje się pogorszenia stanu tych jednolitych części wód ani zagrożenia realizacji ich celów środowiskowych.

Część terenu objętego wnioskiem znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Realizacja inwestycji w tym zakresie podlega ograniczeniom i wymaganiom wynikającym z przepisów Prawa wodnego; decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie zastępuje rozstrzygnięć wymaganych na podstawie tych przepisów.

6. Podstawowe rozwiązania chroniące środowisko

- prowadzenie robót w porze dziennej i ograniczenie najbardziej uciążliwych prac w godzinach wieczornych;
- stosowanie sprawnego technicznie sprzętu, zabezpieczenie terenu budowy w sorbenty i natychmiastowa reakcja na wycieki;
- ochrona wykopów przed wpadaniem drobnej fauny;
- wyznaczenie i przestrzeganie granicy robót uniemożliwiającej ingerencję w siedlisko 9170;
- zachowanie naturalnych kierunków spływu i stosunków wodnych istotnych dla siedliska 91E0 i doliny Tywy;
- retencja i infiltracja wód opadowych w granicach inwestycji;
- szczelna i kontrolowana gospodarka ściekami bytowymi oraz regularny odbiór nieczystości ciekłych;
- selektywne gospodarowanie odpadami, bez możliwości zaśmiecania siedlisk chronionych;
- zastosowanie rodzimych gatunków roślin w zagospodarowaniu zieleni oraz niewprowadzanie gatunków inwazyjnych;
- ochrona zalesionej części działki, w tym systemów korzeniowych, pni i koron drzew.

Przy zastosowaniu wskazanych rozwiązań oraz warunków określonych w decyzji przedsięwzięcie nie będzie powodowało znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym na środowisko gruntowo-wodne, cele i przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 Dolina Tywy PLH320050 ani na jego integralność i spójność.

WÓJT GMINY

mgr Arkadiusz Augustyniak