

SPU.6220.5.2026.KR

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 63 ust. 1 i ust. 4 w związku z art. 64 ust. 1 oraz art. 68 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 2026 r. poz. 670 ze zm.), a także art. 123 i art. 124 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), po analizie przedłożonej dokumentacji i stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 1 października 2026 r., znak: WONS.4220.360.2026.IS, w postępowaniu z wniosku Agaty Wojciechowskiej-Urban i Roberta Artura Urbana, reprezentowanych przez pełnomocników Paulinę Zielińską i Agnieszkę Wiśniewską, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu zabudowy jednorodzinnej na działkach ewidencyjnych nr 618/1, 618/2, 618/3, 618/4, 618/5, 618/6, 618/7, 618/8, 618/9, 618/10, 618/11, 618/12, 618/13 w obrębie Banie 2, gmina Banie, powiat gryfiński”,

POSTANAWIAM

I. Stwierdzić obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu zabudowy jednorodzinnej na działkach ewidencyjnych nr 618/1, 618/2, 618/3, 618/4, 618/5, 618/6, 618/7, 618/8, 618/9, 618/10, 618/11, 618/12, 618/13 w obrębie Banie 2, gmina Banie, powiat gryfiński”.

II. Określić zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z wymaganiami art. 66 ustawy ooś, ze szczególnym uwzględnieniem następujących zagadnień:

1. Przedstawić szczegółową charakterystykę przedsięwzięcia, uwzględniającą wszystkie jego elementy oraz maksymalne parametry zabudowy. Koncepcję zagospodarowania terenu należy przedstawić na aktualnym załączniku graficznym, obejmującym rozmieszczenie budynków, drogi wewnętrznej, dojazdów, miejsc postojowych, ogrodzeń, oświetlenia, infrastruktury technicznej, sieci wodociągowo-kanalizacyjnej i urządzeń do gospodarowania wodami opadowymi, a także odległości tych elementów od jeziora Dłużec, istniejących zadrzewień, siedlisk przyrodniczych, obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów objętych normą GAEC 2.

2. Przedstawić kompletny bilans powierzchni terenu związanego z realizacją przedsięwzięcia, sporządzony dla jego maksymalnych parametrów, obejmujący powierzchnię zabudowy, drogi, dojazdów, dojsć, miejsc postojowych, pozostałych powierzchni utwardzonych, urządzeń retencyjno-infiltracyjnych, powierzchnię biologicznie czynną oraz powierzchnię czasowo przekształcaną podczas budowy. Przedmiotowy bilans należy sporządzić również dla racjonalnego wariantu alternatywnego.

3. Przedstawić wyniki inwentaryzacji flory, roślinności i siedlisk przyrodniczych występujących na terenie przedsięwzięcia oraz w jego otoczeniu – wykonanej w terminach oraz przy zastosowaniu metodyk odpowiednich dla rozpoznania poszczególnych zbiorowisk roślinnych. W badaniach należy uwzględnić w szczególności chronione siedliska przyrodnicze będące przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Dolina Tywy PLH320050, a także zbiorowiska związane z terenami podmokłymi i strefą brzegową jeziora. Wyniki należy udokumentować opisowo i fotograficznie oraz przedstawić na załączniku kartograficznym uwzględniając lokalizację poszczególnych elementów przedsięwzięcia.

4. Przedstawić opis zadrzewień występujących w zachodniej części terenu przedsięwzięcia oraz w pasie pomiędzy planowaną zabudową a jeziorem Dłużec. Należy określić ich rzeczywisty zasięg względem granic działek nr 618/1-618/6, skład gatunkowy, stan fitosanitarny, znaczenie przyrodnicze oraz jednoznacznie wskazać, czy realizacja inwestycji będzie wymagała usunięcia lub uszkodzenia drzew i krzewów. Należy również ocenić możliwość zachowania ciągłości i funkcji buforowej tego pasa roślinności.

5. Przedstawić sposób wykorzystywania terenu przedsięwzięcia i jego otoczenia przez zwierzęta, na podstawie aktualnych badań terenowych przeprowadzonych w terminach właściwych dla biologii poszczególnych grup. Rozpoznaniem należy objąć w szczególności ptaki, płazy, gady i nietoperze oraz określić znaczenie terenu, zadrzewień i strefy brzegowej jeziora jako potencjalnych miejsc rozrodu, żerowania, schronienia, odpoczynku i przemieszczania się zwierząt. Terminy, liczbę kontroli i zastosowane metody należy przedstawić w raporcie, a lokalizacje stwierdzeń nanieść na mapę.

6. Przeprowadzić szczegółowe rozpoznanie warunków glebowych, gruntowo-wodnych i hydrologicznych terenu przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem zachodnich części działek nr 618/1-618/6 objętych normą GAEC 2. Należy określić budowę profilu glebowego, występowanie i miąższość utworów organicznych, poziom oraz sezonowe wahania wód gruntowych, właściwości infiltracyjne gruntów, funkcję retencyjną terenu oraz jego powiązania hydrologiczne z jeziorem Dłużec.

7. Przedstawić zakres i technologię prac ingerujących w grunt, w tym głębokość wykopów, sposób posadowienia obiektów, zakres ewentualnej wymiany gruntów, wykonywania nasypów, podnoszenia rzędnych terenu i odwodnienia wykopów. Należy ocenić wpływ tych prac na stosunki wodne, retencję, grunty podmokłe, zadrzewienia, tereny sąsiednie oraz strefę jeziora Dłużec.

8. Przeanalizować położenie przedsięwzięcia względem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, obejmującego fragmenty działek nr 618/5 i 618/6. Na planie zagospodarowania należy przedstawić granicę tego obszaru, prognozowaną głębokość zalania oraz położenie wszystkich elementów przedsięwzięcia. Należy ocenić wpływ zabudowy, utwardzeń, ogrodzeń, nasypów i infrastruktury technicznej na przepływ wód powodziowych, pojemność retencyjną terenu i zagrożenie dla terenów sąsiednich.

9. Przedstawić docelowy sposób zaopatrzenia przedsięwzięcia w wodę i odprowadzania ścieków. W odniesieniu do projektowanych sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej należy przedstawić warunki techniczne przyłączenia, ich planowany przebieg, termin realizacji oraz potwierdzenie możliwości

obsługi całego zespołu zabudowy. Należy określić, czy kanalizacja sanitarna będzie dostępna przed rozpoczęciem użytkowania budynków, oraz określić sposób postępowania w przypadku opóźnienia budowy sieci albo wystąpienia jej awarii.

10. Przedstawić szczegółowy sposób gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi z dachów, drogi, dojazdów, miejsc postojowych i pozostałych powierzchni utwardzonych. Dla rozwiązania przyjętego do realizacji należy przedstawić obliczenia ilości wód, parametry i rozmieszczenie urządzeń retencyjnych lub infiltracyjnych oraz wykazać możliwość ich prawidłowego funkcjonowania przy wysokich stanach wód gruntowych, podczas opadów nawałnych i w warunkach zagrożenia powodziowego. Należy wykazać, że przedsięwzięcie nie spowoduje zwiększenia odpływu w kierunku jeziora ani pogorszenia warunków wodnych na terenach sąsiednich.

11. Przeanalizować wpływ realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia na stan wód jeziora Dłużec oraz możliwość osiągnięcia celów środowiskowych ustalonych dla właściwej jednolitej części wód. Analiza powinna uwzględniać zmiany retencji, infiltracji i odpływu powierzchniowego, możliwość dopływu zawiesin i substancji biogennych, gospodarkę ściekową, sytuacje awaryjne oraz stosowanie nawozów i środków ochrony roślin w przydomowych ogrodach.

12. Przeprowadzić ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 Dolina Tywy PLH320050, odnosząc ją do przedmiotów ochrony, stanu ich zachowania, zagrożeń i celów działań ochronnych określonych w planie zadań ochronnych. Szczegółowo należy ocenić w szczególności oddziaływanie na chronione siedlisko przyrodnicze o kodzie 3150 (obejmujące wody jeziora Dłużec), chronione siedliska przyrodnicze o kodach 6430 i 91E0 oraz oddziaływanie na spójność i integralność obszaru Natura 2000. Analiza powinna uwzględniać m.in. potencjalne uciążliwości związane z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia wzrost penetracji brzegu, wydeptywanie roślinności, presję wędkarską, obecność zwierząt domowych, oświetlenie, hałas, odpady zielone oraz możliwość zwiększonego dopływu biogenów i zawiesin.

13. Przeanalizować wpływ przedsięwzięcia na historyczny układ urbanistyczny Starego Miasta w Baniach, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-70, oraz na stanowiska archeologiczne Banie 61 (AZP 37-06/90) i Banie 65 (AZP 37-06/94). W ocenie uwzględnić skalę i rozmieszczenie zabudowy, jej wysokość i formę architektoniczną, drogę wewnętrzną, ogrodzenia, oświetlenie oraz wpływ inwestycji na krajobraz kulturowy i zachowane cechy historycznego układu przestrzennego. Granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków i stanowisk archeologicznych należy przedstawić na mapie względem wszystkich elementów przedsięwzięcia.

14. Przeprowadzić analizę oddziaływań skumulowanych z istniejącą, realizowaną i planowaną zabudową w bezpośredniej zlewni jeziora Dłużec. Należy uwzględnić w szczególności łączny przyrost liczby mieszkańców, powierzchni zabudowanych i utwardzonych, ilości ścieków, natężenia oświetlenia i ruchu pojazdów, wzrost presji na strefę brzegową oraz stopniowe osłabianie funkcji terenów stanowiących strefę buforową jeziora.

15. Przedstawić analizę wariantową zgodnie z art. 66 ust. 5 ustawy ooś. Racjonalny wariant alternatywny powinien zakładać rzeczywiste ograniczenie presji na środowisko, w szczególności poprzez zmniejszenie liczby budynków i powierzchni utwardzonych, odsunięcie zabudowy od jeziora i pasa zieleni, wyłączenie z zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią i rozpoznanych terenów podmokłych oraz zachowanie szerszej strefy biologicznie czynnej po zachodniej stronie inwestycji. Należy przeanalizować możliwość pozostawienia działki nr 618/5 bez zabudowy albo ograniczenia jej zagospodarowania do części położonej poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Wskazać położenie zabudowy w poszczególnych wariantach względem stref planistycznych określonych w planie ogólnym gminy Banie. W analizie wariantowej należy uwzględnić niewielki zasięg strefy 122SJ w granicach terenu przedsięwzięcia oraz rozważyć ograniczenie liczby budynków i zakresu przekształcenia terenów położonych w strefach 57SN i 26SO.

16. Na podstawie wyników badań i analiz wskazać konkretne, mierzalne i możliwe do zweryfikowania działania służące unikaniu, zapobieganiu i ograniczaniu oddziaływań przedsięwzięcia w fazie realizacji i eksploatacji. Powinny one dotyczyć w szczególności ochrony jeziora Dłużec i obszaru Natura 2000, zachowania pasa roślinności buforowej, ochrony zadrzewień i miejsc bytowania zwierząt, terenów podmokłych i stosunków wodnych, zachowania pojemności retencyjnej obszaru zagrożenia powodzią, gospodarki ściekowej i opadowej oraz ograniczenia oświetlenia i penetracji strefy brzegowej. Działania o charakterze przestrzennym należy przedstawić na załączniku graficznym.

Uzasadnienie

W dniu 28 lipca 2026 r. złożono wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy jednorodzinnej na działkach ewidencyjnych nr 618/1–618/13 w obrębie Banie 2, gmina Banie. Wniosek został przedłożony w imieniu inwestorów przez pełnomocników Paulinę Zielińską i Agnieszkę Wiśniewską. Dla przedsięwzięcia sporządzono kartę informacyjną przedsięwzięcia z dnia 28 lipca 2026 r.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie planowane zamierzenie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 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 ze zm.). Zamierzenie obejmuje realizację 12 wolnostojących budynków mieszkalnych, drogi wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej. Powierzchnia terenu przedsięwzięcia wynosi około 17 223 m².

Wójt Gminy Banie pismem z dnia 19 sierpnia 2026 r., znak: SPU.6220.5.2026.KR, wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie o zajęcie stanowiska co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Postanowieniem z dnia 1 października 2026 r., znak: WONS.4220.360.2026.IS, organ ten wskazał na konieczność przeprowadzenia oceny oraz określił szczegółowe zagadnienia wymagające ujęcia w raporcie.

Za stwierdzeniem obowiązku przeprowadzenia oceny przemawiają kryteria określone w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, w szczególności skala i lokalizacja przedsięwzięcia, możliwość kumulowania oddziaływań oraz usytuowanie inwestycji w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Tywy PLH320050 i w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Dłużec. Jak wynika ze stanowiska RDOŚ, odległość terenu inwestycji od jeziora wynosi około 40 m, a fragmenty działek nr 618/5 i 618/6 obejmuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%. Zachodnie części działek nr 618/1–618/6 są ponadto wskazywane w warstwie GAEC 2 jako tereny podmokłe. Występują tam również zadrzewienia i pas roślinności mogący pełnić funkcję buforową wobec jeziora.

Istotne ryzyko dotyczy oddziaływania bezpośredniego i pośredniego na przedmioty ochrony obszaru Natura 2000, w tym na siedlisko przyrodnicze 3150 obejmujące jezioro Dłużec. Realizacja i eksploatacja zabudowy mogą wiązać się m.in. ze zmianą retencji i odpływu wód, dopływem zawiesin oraz substancji biogennych, zwiększeniem penetracji strefy brzegowej, emisją światła i hałasu oraz wzrostem presji na istniejące siedliska i zadrzewienia. Ocena wymaga uwzględnienia zarówno oddziaływań indywidualnych, jak i skumulowanych.

Z przedstawionych przez RDOŚ ustaleń wynika również, że w karcie informacyjnej przedsięwzięcia nie udokumentowano w sposób wystarczający maksymalnego bilansu zagospodarowania terenu, warunków glebowych i gruntowo-wodnych, aktualnej inwentaryzacji przyrodniczej, lokalizacji zadrzewień, warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz parametrów gospodarowania wodami opadowymi. Nie wykazano też w sposób pozwalający na weryfikację braku negatywnego wpływu przedsięwzięcia na obszar zagrożenia powodziowego, warunki wodne i cele ochrony obszaru Natura 2000. Konieczna jest ponadto analiza wariantów, w tym wariantu ograniczającego zabudowę i ingerencję w strefę jeziora oraz tereny podmokłe.

Dodatkowego zbadania wymaga wpływ zamierzenia na historyczny układ urbanistyczny Starego Miasta w Baniach, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-70, oraz na stanowiska archeologiczne Banie 61 i Banie 65. RDOŚ zwrócił także uwagę na strefy planistyczne wynikające z planu ogólnego gminy Banie, co ma znaczenie dla rozpatrzenia racjonalnych wariantów przedsięwzięcia.

Uwzględniając łącznie rodzaj i charakter przedsięwzięcia, jego usytuowanie, rodzaje i zasięg możliwych oddziaływań, a także potrzebę ich rzetelnego zbadania, Wójt Gminy Banie stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zakres raportu określono zgodnie z art. 63 ust. 4 i art. 68 ustawy ooś, uwzględniając bez skrótów wszystkie 16 szczegółowych zagadnień wskazanych przez RDOŚ w postanowieniu z dnia 1 października 2026 r. Raport musi ponadto spełniać wymagania art. 66 ustawy ooś.

Mając powyższe na uwadze, postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, wnoszone za pośrednictwem Wójta Gminy Banie, w terminie 7 dni od dnia doręczenia

postanowienia stronie (art. 65 ust. 2 ustawy ooś w związku z art. 141 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego). Zgodnie z art. 143 Kodeksu postępowania administracyjnego wniesienie zażalenia nie wstrzymuje wykonania postanowienia, jednak organ, który je wydał, może wstrzymać jego wykonanie, gdy uzna to za uzasadnione.


WOJT GMINY
mgr Arkadiusz Augustyniak

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania poprzez obwieszczenie
3. a/a.