



REGIONALNY DYREKTOR OCHRONY ŚRODOWISKA W SZCZECINIE

Szczecin, dnia 22 czerwca 2026 r.

WST-K.4220.385.2025.NK.5

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691, t.j.), dalej zwanej „ustawą Kpa”, art. 64 ust. 1 i 3 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, t.j.), dalej zwanej „ustawą ooś”, po rozpatrzeniu wystąpienia Burmistrza Białego Boru z dnia 22.12.2025 r., znak: OŚ.6220.9.2025.AM (data wpływu do tut. Organu: 30.12.2025 r.) oraz wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikami, w tym kartą informacyjną przedsięwzięcia, uzupełnioną w dniu 08.06.2026 r.,

postanawiam wyrazić opinię, że

dla przedsięwzięcia pn. **„Osada Kazimierz - przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu budynków rekreacji oraz usług turystyki wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr: 109/1, 110/1, 115/1, 118/1, 121, 123/1, 123/3, 126, 127 oraz części działek nr 80 i 125/4 obręb Biskupice, gmina Biały Bór”**, istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Raport o oddziaływaniu projektowanego przedsięwzięcia na środowisko, zwany dalej „raportem ooś”, należy sporządzić zgodnie z art. 66 ust. 1 „ustawy ooś” i w szczególności powinien zawierać:

1. Przedstawienie w formie graficznej zagospodarowania terenu, z zaznaczeniem usytuowania poszczególnych elementów projektowanej inwestycji, w tym pełnej infrastruktury towarzyszącej (np. miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe).
2. Opis planowanego zamierzenia inwestycyjnego, w szczególności charakterystykę przedsięwzięcia, a także warunki użytkowania terenu w czasie jego realizacji i eksploatacji.
3. Opis przewidzianych do wykonania prac, w tym sposób i termin wykonywania prac oraz ich oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska.
4. Ocenę oddziaływania etapu realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia na stosunki wodne analizowanego obszaru oraz terenów sąsiednich, również w ujęciu skumulowanym z analogicznymi inwestycjami planowanymi w pobliżu. W tym miejscu należy szczegółowo opisać warunki gruntowo – wodne obszaru znajdującego się w strefie oddziaływania przedsięwzięcia oraz możliwość realizacji inwestycji bez zmiany tych warunków.
5. Opis elementów przyrodniczych analizowanego obszaru, w tym szaty roślinnej, wykonany na podstawie badań terenowych i ogólnodostępnych danych, w obrębie przedmiotowych działek oraz w zasięgu oddziaływania projektowanej inwestycji (minimum 100 m), w okresie umożliwiającym rozpoznanie jak największej liczby gatunków roślin oraz siedlisk przyrodniczych, z uwzględnieniem poszczególnych klasoużytków.
6. Ocenę wpływu realizacji inwestycji na drożność korytarza ekologicznego pn. „Puszcza koszalińska” (GKPN – 18). W punkcie tym należy przedstawić rzeczywisty sposób

wykorzystywania analizowanego terenu przez zwierzęta, określony na podstawie badań terenowych oraz ogólnodostępnych danych, w okresie zwiększonej aktywności zwierząt umożliwiającym rozpoznanie jak największej ilości gatunków zwierząt, pozwalającym określić znaczenie analizowanego terenu dla zwierząt. Badania terenowe winny zostać przeprowadzone przez odpowiedniego specjalistę przyrodnika. Należy także zaproponować możliwe do zastosowania działania minimalizujące negatywny wpływ przedmiotowej inwestycji na zwierzęta, zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji inwestycji.

7. Ocenę wpływu projektowanego przedsięwzięcia na krajobraz, przeprowadzoną w oparciu o walory przyrodnicze analizowanego terenu, w tym przedstawienia wizualizacji fotograficznej projektowanej inwestycji, wkomponowanej w panoramy krajobrazowe z dostępnych punktów widokowych oraz dostępnych ciągów komunikacyjnych, również w ujęciu skumulowanym. Ww. ocena powinna uwzględniać wskazanie zmian, jakie nastąpią w istniejącym krajobrazie pod wpływem realizacji przedsięwzięcia oraz przedstawienie rozwiązań ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zmiany istniejącego krajobrazu, również w ujęciu skumulowanym.
8. Opis wariantów planowanego przedsięwzięcia z uwzględnieniem:
 - a) ekologicznych skutków inwestycji z sytuacją, która miałaby miejsce, jeśliby jej nie zaplanowano (tzw. wariant zerowy);
 - b) wariantu proponowanego przez wnioskodawcę oraz racjonalnego (rozsądnego) wariantu alternatywnego;- wraz z uzasadnieniem ich wyboru.

Przy wyborze wariantu należy kierować się koniecznością ochrony cennych wartości przyrodniczych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.
9. Przedstawienie szczegółowej analizy możliwych konfliktów społecznych oraz przedstawienia propozycji ich rozwiązania bądź metod złagodzenia.

Ponadto Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie informuje, że raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko powinien zostać sporządzony zgodnie z zapisami rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 17 marca 2022 r., w sprawie formatu dokumentu zawierającego wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz formatu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 652 t.j.).

Uzasadnienie

W dniu 30.12.2026 r. do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie wpłynął wniosek Burmistrza Białego Boru, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. „Osada Kazimierz - przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu budynków rekreacji oraz usług turystyki wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr: 109/1, 110/1, 115/1, 118/1, 121, 123/1, 123/3, 126, 127 oraz części działek nr 80 i 125/4 obręb Biskupice, gmina Biały Bór”. Wniosek został ostatecznie uzupełniony w dniu 08.06.2026 r.

Po analizie wszystkich dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, uwzględniając łącznie kryteria przedstawione w art. 63 ust. 1 „ustawy ooś”, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie uznał, że konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, co zostało uargumentowane w odniesieniu do poszczególnych uwarunkowań, w przedstawiony poniżej sposób.

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegało na budowie zespołu 46 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz 23 budynków rekreacji indywidualnej, wraz z niezbędną infrastrukturą, tj. drogami dojazdowymi, wewnętrznymi sieciami wodno – kanalizacyjnymi. Ponadto w ramach inwestycji zaplanowano wydzielenie publicznej plaży przy istniejącym zbiorniku wodnym oraz organizację kąpieliska wodnego.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że całkowita powierzchnia terenu inwestycyjnego wynosi 20,26 ha, przy czym 9,934 ha zajmuje zbiornik wodny, 1,26 ha ciek wodny Bielska Struga, a 9,2 ha zaplanowano pod projektowaną zabudowę. Wskazany teren stanowi obszar powydobywczy - działalność górnicza – wydobywanie torfu i kredy jeziornej metodą „spod wody” ze złoża torfu i kredy

jeziornej „Kazimierz III”. Złóże to zostało wyznaczone 10 stycznia 2017 r. decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego nr WOŚ.III.7422.12.2016.WP, oraz zniesione (zamknięte) decyzją ww. organu z dnia 13 marca 2023 r. nr WOŚ-IV.7422.23.2023.WP.

Ogólnodostępne mapy wskazują, że w otoczeniu przedmiotowych działek znajdują się łąki, kompleksy leśne i drogi. Najbliższa zabudowa, stanowiąca budynek rekreacji indywidualnej, zlokalizowana jest na działce nr 129/1 obręb Biskupice, w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanej inwestycji. Obszar inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W „raporcie ooś” należy przedstawić zatem opis planowanego zamierzenia inwestycyjnego, w szczególności charakterystykę przedsięwzięcia, a także warunki użytkowania terenu w czasie jego realizacji i eksploatacji. W „raporcie ooś” należy również przedstawić opis przewidzianych do wykonania prac, w tym sposób i termin wykonywania prac oraz ich oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska.

Z uwagi na fakt, iż w otoczeniu projektowanej inwestycji występuje jedynie pojedynczy budynek rekreacji indywidualnej zlokalizowanych wśród łąk i terenów leśnych, w „raporcie ooś” należy również przeanalizować wpływ przedmiotowej inwestycji na krajobraz. W ww. analizie należy również wskazać zmiany, jakie nastąpią w krajobrazie pod wpływem realizacji przedsięwzięcia oraz przedstawić racjonalne rozwiązania ograniczające negatywny wpływ inwestycji na krajobraz. Za zasadne uznano także przedstawienie wizualizacji fotograficznej projektowanej inwestycji wkomponowanej w panoramy krajobrazowe z dostępnych punktów widokowych i dostępnych ciągów komunikacyjnych, również w ujęciu skumulowanym.

W karcie informacyjnej przedsięwzięcia przedstawiono ogólne informacje na temat pokrycia nieruchomości gruntowych szatą roślinną oraz zwierząt użytkujących analizowany teren. Niemniej jednak, ze względu na fakt, iż na terenie inwestycji znajduje się rozległy zbiornik wodny, tereny te mogą stanowić atrakcyjne miejsce bytowania zwierząt. Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzono konieczność opisanie elementów przyrodniczych analizowanego obszaru, w tym szaty roślinnej, wykonany na podstawie badań terenowych i ogólnodostępnych danych, w obrębie przedmiotowych działek oraz w zasięgu oddziaływania projektowanej inwestycji (minimum 100 m), w okresie umożliwiającym rozpoznanie jak największej liczby gatunków roślin oraz siedlisk przyrodniczych, z uwzględnieniem poszczególnych klasoużytków.

Teren inwestycji w całości zlokalizowany jest w granicach korytarza ekologicznego pn. „Puszcza Koszalińska” (GKPn – 18). W związku z powyższym, realizacja projektowanej zabudowy może spowodować powstanie efektu bariery ekologicznej, skutkującej fragmentacją przestrzeni przyrodniczej w następstwie budowy przedmiotowej inwestycji. Tereny zabudowane tworzą bowiem fizyczne bariery dla przemieszczających się zwierząt, a także bariery behawioralne, które odstraszą zwierzęta, powodując ich wycofanie się z terenów zabudowanych. Realizacja planowanej inwestycji zatem nie tylko może zakłócić migrację zwierząt na analizowanym obszarze, ale również spowodować ograniczenie bądź nawet utratę dotychczasowych miejsc żerowiskowych. W odniesieniu do większej zwierzyny, której występowanie na analizowanym terenie jest możliwe z racji pobliskiego usytuowania kompleksów leśnych oraz zbiorników i cieków wodnych, taka migracja zostanie wręcz wykluczona.

W związku z powyższym w „raporcie ooś” należy przedstawić informacje na temat rzeczywistego sposobu wykorzystywania analizowanego terenu przez zwierzęta, w tym wyznaczenia tras ich migracji, określone na podstawie badań terenowych oraz ogólnodostępnych danych, w okresie umożliwiającym rozpoznanie jak największej ilości gatunków zwierząt i pozwalającym określić znaczenie analizowanego terenu dla zwierząt. Badania terenowe winny zostać przeprowadzone przez odpowiedniego specjalistę. Ponadto należy zaproponować możliwe do zastosowania działania minimalizujące negatywny wpływ przedmiotowej inwestycji na zwierzęta, zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji inwestycji.

Wnioskowaną inwestycję zaplanowano na gruntach wilgotnych i bagiennych sklasyfikowanych jako łąki (ŁIV, ŁV, LVI) oraz częściowo pastwiska (PsVI), w otoczeniu użytków zielonych poprzecinanych siecią rowów melioracyjnych. Ponadto, zgodnie z mapą użytków glebowych, teren inwestycji stanowi użytki zielone. Wprowadzenie na tych terenach zabudowy rekreacyjnej zdaniem tut. Organu może doprowadzić do nieodwracalnej zmiany stosunków gruntowo-wodnych na analizowanym terenie oraz na gruntach sąsiednich, prowadząc tym samym do zaniku terenów bagiennych, które są niezwykle ważne dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego, klimatu oraz ludzi. Na wielkość oraz zasięg oddziaływania inwestycji na środowisko gruntowo-wodne będzie miał w szczególności wpływ sposób

posadowienia projektowanej zabudowy, jak również skala ingerencji prac ziemnych w strukturę podłoża. Wobec powyższego, jednym z elementów oceny oddziaływania inwestycji na środowisko powinien być aspekt wpływu przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne, w tym również w ujęciu skumulowanym z analogicznymi inwestycjami zaplanowanymi w pobliżu.

Ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest narzędziem, jakie wprowadza m.in. udział społeczeństwa w ramach postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanych przedsięwzięć, podczas którego wypowiedzieć się mogą również osoby zainteresowane lub mające obawy, co do zamierzeń inwestycyjnych. Dlatego też w „raporcie oś” należy dokonać szczegółowej analizy możliwych konfliktów społecznych związanych z planowanym przedsięwzięciem oraz przedstawienia propozycji ich rozwiązania bądź metod złagodzenia.

Ponadto w „raporcie oś” należy przedstawić racjonalny wariant planowanego przedsięwzięcia, co w stosunku do wariantu preferowanego w przedłożonej dokumentacji zapewni możliwość ich porównania w kontekście uwarunkowań środowiskowych. W celu dokonania obiektywnej oceny wpływu planowanego przedsięwzięcia na środowisko wariantowanie powinno również dotyczyć zaniechania inwestycji (tzw. wariant zerowy). Skutki braku realizacji projektowanej zabudowy powinny uwzględniać wpływ na stan zachowania poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego, występujących w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia. Przy wyborze wariantu należy kierować się koniecznością ochrony cennych wartości przyrodniczych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

W związku z powyższym przeprowadzenie oceny oddziaływania przedmiotowej inwestycji na środowisko, jest niezbędne. Bez przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko w opinii tut. Organu brak jest pewności, że planowane przedsięwzięcie nie wywoła poważnych, ujemnych skutków w środowisku, których wystąpieniu można byłoby zapobiec lub też je zminimalizować, wprowadzając stosowne środki zapobiegawcze, wyznaczone na podstawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Niniejsze postanowienie zostało wydane w oparciu o art. 123 „ustawy Kpa”, który wskazuje, iż w toku postępowania organ administracji publicznej wydaje postanowienia, które dotyczą poszczególnych kwestii wynikających w toku postępowania, lecz nie rozstrzygają o istocie sprawy, jak również w oparciu o art. 64 ust. 1 „ustawy oś” wskazujący na konieczność zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie oraz w oparciu o art. 64 ust. 3, zgodnie z którym organ, uwzględniając łącznie uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1, wydaje opinię, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby - co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie nie przysługuje zażalenie. Zgodnie z art. 142 „ustawy Kpa” postanowienie, na które nie służy zażalenie, strona może zaskarżyć w odwołaniu od decyzji.

*Regionalny Dyrektor
Ochrony Środowiska w Szczecinie
Sylvia Jurzyk – Nordlów
/-dokument podpisany cyfrowo/*

Otrzymuje:
Burmistrz Białego Boru – PURDE
78-425 Biały Bór, ul. Słupska 10