



**Państwowe
Gospodarstwo Wodne
Wody Polskie
Dyrektor Zarządu
Zlewni Wód Polskich w
Pile
DP.ZZŚ.4901.302.2025.RB**

KANCELARIA OGÓLNA
WPŁYNĘŁO
dnia 2026-01-13
dz. 253/26
liczba zat.
podpis

Piła, dnia 07 stycznia 2026 r.

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 4, ust. 1c, ust. 3, art. 66 i 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 2024 r. poz. 1112 t.j.), dalej ustawa ooś, art. 397 ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087), art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 t.j.), a także § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b tiret drugi rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),

DYREKTOR

**Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile
stwierdza, że**

1. Istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko 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”.
2. Zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko powinien być zgodny z art. 66 ustawy ooś, ze szczególnym uwzględnieniem niżej wymienionych zagadnień:
 - 2.1. Szczegółowy plan zagospodarowania terenu. Raport powinien zawierać czytelny, graficzny plan całego osiedla, z jednoznacznym wskazaniem:
 - lokalizacji poszczególnych budynków,
 - układu dróg, parkingów i infrastruktury technicznej,
 - granic działek,
 - przedstawienia lokalizacji studni i przydomowych zbiorników bezodpływowych na ścieki,
 - relacji zabudowy do linii brzegowej zbiornika wodnego oraz koryta cieku Bielska Struga.
 - 2.2. Wykazanie czy i w jakiej odległości od linii brzegowej planowana jest zabudowa, czy zachowany zostanie wymagany bufor ochronny (strefa wolna od zabudowy),
 - 2.3. Określenie jaki wpływ na wody powierzchniowe będzie miała lokalizacja budynków, w tym obiektów posadowionych na palach.
 - 2.4. Przedstawienie aktualnej opinii hydrogeologicznej i geotechnicznej, obejmującej w szczególności:
 - ocenę stateczności skarp i gruntów,
 - ryzyko osuwisk, zapadlisk lub nierównomiernego osiadania,
 - możliwość bezpiecznego posadowienia budynków,
 - wpływ planowanej zabudowy oraz wykonanie studni na warunki wodno-gruntowe.
 - 2.5. Doprecyzowanie i uzasadnienie czy na takim terenie dopuszczalne jest wykonywanie indywidualnych studni oraz czy możliwa i bezpieczna jest lokalizacja szczelnych zbiorników bezodpływowych, a także jakie jest ryzyko zanieczyszczenia wód gruntowych i powierzchniowych,

- 2.6. Przedłożenie map hydrogeologicznych przedstawiających m. in. głębokość pierwszego poziomu wodonośnego oraz ocenę wpływu na środowisko wodno-gruntowe, w tym plan zabezpieczeń przed wyciekami i system monitoringu wód gruntowych. Przedmiotowy punkt ma na celu wyeliminowanie ryzyka zanieczyszczenia wód podziemnych lub powierzchniowych.
- 2.7. Przedstawienie kompletu decyzji administracyjnych dotyczących wydobycia i zakończenia rekultywacji. Należy wyjaśnić czy rekultywacja została formalnie zakończona i odebrana zgodnie z decyzją Starosty Szczecineckiego. Należy przedstawić opis faktycznego stanu terenu po rekultywacji, i przedstawić ocenę zgodności planowanej zabudowy z ustalonym kierunkiem rekultywacji (wodnym i rolnym).
- 2.8. Identyfikację i analizę oddziaływania przedsięwzięcia na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych wyznaczonych dla jednolitych części wód powierzchniowych (zwanymi dalej JCWP) i jednolitych części wód podziemnych (zwanymi dalej JCWPd) zlokalizowanych na obszarze oddziaływania przedsięwzięcia.

UZASADNIENIE

W dniu 30 grudnia 2025 r. do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile wpłynął wniosek Burmistrza Białego Boru z dnia 22 grudnia 2025 r., znak OŚ.6220.9.2025.AM, o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko stosownie do art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy ooś, 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”. Inwestorem tego przedsięwzięcia jest Pani Aleksandra Grzenkowicz - Gajek działająca przez pełnomocnika Pana Marcina Rachutę.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zaliczone zostało do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tj.:

- § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b „zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.

Organem właściwym do wydania opinii, zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś jest organ właściwy do wydania oceny wodnoprawnej, o której mowa w ww. ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Zgodnie art. 397 ust. 3 pkt 2 lit. b ustawy Prawo wodne dyrektor zarządu zlewni Wód Polskich jest organem właściwym w sprawach ocen wodnoprawnych, w zakresie niezastrzeżonym dla dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich (RZGW). Planowane przedsięwzięcie nie jest wymienione w art. 397 ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy Prawo wodne, tzn. nie należy do przedsięwzięć, dla których organem właściwym w sprawach ocen wodnoprawnych jest dyrektor RZGW. Do wniosku załączono kartę informacyjną przedsięwzięcia wraz z wymaganymi załącznikami.

Planowana inwestycja obejmuje zagospodarowanie terenu poeksploatacyjnego dawnego złoża torfu i kredy jeziornej „Kazimierz III”, położonego na terenie gminy Biały Bór. Obszar ten był wykorzystywany górniczo metodą wydobycia „spod wody”, co doprowadziło do jego znacznego przekształcenia oraz powstania sztucznego zbiornika wodnego, przez który przepływa rzeka Bielska Struga. Jak wynika z karty informacyjnej przedsięwzięcia złożo zostało formalnie ustanowione decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 10 stycznia 2017 r., natomiast działalność górnicza została zakończona i koncesja zamknięta decyzją tego samego organu z dnia 13 marca 2023 r.

Dla omawianego terenu zostały wydane obowiązujące decyzje administracyjne określające sposób, kierunek oraz termin rekultywacji gruntów poeksploatacyjnych. Rekultywacja została nałożona decyzją Starosty Szczecineckiego z dnia 21 lutego 2003 r., a następnie aktualizowana kolejnymi

decyzjami w latach 2020 oraz 2025. W dokumentacji jest błąd dotyczący decyzji rekultywacyjnych dotyczący dat. Rekultywacja nie może być uznana za zakończona w 2003 r., jeśli działalność została zakończona w 2023 r. Jak wynika z KIP dokumenty te jednoznacznie wskazują kierunek wodny i rolnej rekultywacji oraz określają podmiot zobowiązany do jej przeprowadzenia. Nie przedstawiono jednak tych decyzji, o których mowa powyżej.

Zdaniem autora KIP planowane przedsięwzięcie wpisuje się w ustalony kierunek rekultywacji i stanowi jego docelowy etap zagospodarowania. Około połowę powierzchni inwestycji zajmują wody powierzchniowe – sztuczny, przepływowy zbiornik wodny, który zostanie zachowany i usankcjonowany prawnie jako jezioro Gajek. Pozostała część terenu to łąd stały, uformowany w wyniku zakończonych kilka lat temu prac górniczych, przeznaczony pod rekreacyjno-turystyczne wykorzystanie.

W innej części dokumentacji jest mowa o tym, że w ramach rekultywacji przewiduje się zabezpieczenie i ukształtowanie części lądowej poprzez niwelację terenu, rozplantowanie nadkładu oraz wyprofilowanie skarp wyrobiska zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi. Jednocześnie zakłada się brak ingerencji w obszar wodny poza uporządkowaniem stref brzegowych i zachowaniem naturalnego przepływu rzeki Bielska Struga.

Nie wiadomo więc czy rekultywacja została zakończona, czy nadal trwa.

Część lądowa zostanie zagospodarowana pod zabudowę rekreacji indywidualnej i całorocznej, drogi wewnętrzne, infrastrukturę techniczną, tereny zieleni oraz ogólnodostępne plaże i kąpielisko. Zabudowa będzie realizowana etapowo, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i analizy urbanistyczne, z zachowaniem niskiej intensywności oraz wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszcza się również lokalizację obiektów rekreacyjnych nad wodą, posadowionych na palach.

Analiza przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia wskazuje, że zawarte w niej informacje są niewystarczające do dokonania rzetelnej oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Charakter, skala oraz lokalizacja inwestycji, a w szczególności jej usytuowanie na terenie poeksploatacyjnym dawnego złoża torfu i kredy jeziornej „Kazimierz III”, uzasadniają nałożenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na obszarze pogórnym, który był intensywnie przekształcony w wyniku działalności górniczej prowadzonej metodą wydobywania „spod wody”. Na skutek tej działalności powstał sztuczny zbiornik wodny, przez który przepływa ciek wodny – Bielska Struga. Zbiornik ten, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, należy traktować jako wody stojące, do których stosuje się przepisy dotyczące ochrony wód powierzchniowych. W przedłożonej dokumentacji nie wykazano jednoznacznie, czy planowana zabudowa zachowuje wymagane strefy ochronne od linii brzegowej, ani w jaki sposób zostanie zapewniona ochrona wód przed negatywnym oddziaływaniem inwestycji.

Karta informacyjna przedsięwzięcia nie zawiera szczegółowego planu zagospodarowania terenu, umożliwiającego ocenę rozmieszczenia projektowanej zabudowy w stosunku do zbiornika wodnego, cieku Bielska Struga, dróg, infrastruktury technicznej oraz terenów biologicznie czynnych. Brak takiego opracowania uniemożliwia ocenę rzeczywistej skali ingerencji w środowisko oraz zgodności inwestycji z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami Prawa wodnego.

Ze względu na poeksploatacyjny charakter terenu oraz występowanie wysokiego poziomu wód gruntowych, konieczne jest przedstawienie w raporcie aktualnej opinii hydrogeologicznej i geotechnicznej. Z dostępnych map hydrogeologicznych wynika, że pierwszy poziom wodonośny występuje na niewielkiej głębokości, miejscami poniżej 1 m, a lokalnie w przedziale od 2 do 5 m. W tej sytuacji brak jest podstaw do jednoznacznego stwierdzenia, że planowana zabudowa, w tym realizacja indywidualnych studni oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych, nie będzie stwarzała zagrożenia dla wód gruntowych i powierzchniowych oraz bezpieczeństwa posadowienia obiektów.

W dokumentacji nie wykazano również, czy proces rekultywacji terenu został zakończony zgodnie z decyzjami administracyjnymi wydanymi przez Starostę Szczecińskiego, określającymi kierunek, zakres i termin rekultywacji gruntów poeksploatacyjnych złoża „Kazimierz III”. Karta informacyjna powołuje się na istnienie decyzji dotyczących rekultywacji oraz działalności górniczej,

jednak decyzje te nie zostały przedłożone, co uniemożliwia ocenę zgodności planowanego zagospodarowania z ustalonym kierunkiem rekultywacji, w szczególności wodnym i rolnym.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje realizację znacznej liczby obiektów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, w tym obiektów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie wód oraz częściowo nad wodą. Skala inwestycji oraz jej całoroczny charakter mogą powodować skumulowane oddziaływanie na środowisko, w szczególności na wody powierzchniowe i gruntowe, co nie zostało przeanalizowane w karcie informacyjnej przedsięwzięcia.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko umożliwi kompleksową ocenę wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze, stosunki wodne, bezpieczeństwo geologiczno-hydrogeologiczne oraz zgodność planowanego zagospodarowania z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi i przepisami prawa. W związku z tym nałożenie obowiązku sporządzenia raportu OOŚ jest w pełni zasadne.

Przedsięwzięcie znajduje się w obszarze dorzecza Odry, w obrębie JCWP RW6000181886171 Gwda do Dołgi, która posiada status naturalnej części wód. Jej aktualny stan został oceniony jako zły. Potencjał ekologiczny wód powierzchniowych określono jako umiarkowany. Ocenę ryzyka określono jako zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych. Jako cel środowiskowy dla JCWP wskazano dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Gwda w obrębie JCWP (dla węgorza europejskiego). Stan chemiczny: dobry. Zapewnienie drożności cieku dla migracji zwierząt wodnych o znaczeniu gospodarczym (węgorz europejski). Określono stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren (w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry

Przedmiotowe zamierzenie zostanie usytuowane na obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonych numerem PLGW600026. Stan ilościowy i chemiczny wód podziemnych dla tego obszaru oceniono jako dobry. Ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych dla tej JCW zostało określone jako niezagrażone. Zidentyfikowano presje znaczące - presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem.

Biorąc powyższe pod uwagę Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile stwierdza konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz ustala zakres raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy ooś. Przeprowadzenie oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko pozwoli na określenie ewentualnego wpływu eksploatacji przedsięwzięcia i umożliwi sformułowanie warunków realizacji przedsięwzięcia, których dotrzymanie zapewni minimalizację ewentualnego negatywnego wpływu na środowisko geologiczno-wodne terenu zainwestowania i terenów sąsiednich.

POUCZENIE

W świetle art. 64 ust. 1 c, przywołanej powyżej ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, niniejsze postanowienie można zaskarżyć w zażaleniu, do organu właściwego do wydania postanowienia w sprawie przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Z UP. DYREKTORA
p.o. Z-CA DYREKTORA
Sylvia Antczak
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Burmistrz Białego Boru (eDoręczenia).
2. ZZŚ aa