

**POSTANOWIENIE**

Na podstawie art. 63 ust. 1 i 4, art. 66, 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 2017 r., poz. 1405 ze zm.) oraz art. 123 § 1, art. 125 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikami, w tym kartą informacyjną przedsięwzięcia (opracowaną przez Pracownię Ochrony Środowiska Paweł Molenda), złożonego przez Pana Pawła Molendę - działającego jako pełnomocnik Inwestora, którym jest Zdrojowa INVEST Sp. z o. o. Sp. k., a także opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świnoujściu z dnia 27 kwietnia 2018 r. sygnatura sprawy PPS-NS-NZ-402/1501/17/IP/2018, opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 02 maja 2018r. sygnatura sprawy WONS-OŚ.4220.63.2018.AW oraz opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie z dnia 14 czerwca 2018r. sygnatura sprawy SZ.ZZO.4.436.51.2018.AM,

**p o s t a n a w i a m**

- I. Nałożyć obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pn.: Hotel SPA w Świnoujściu przy ul. Zdrojowej, dz. 142/9 oraz 145/9 obręb 2.
- II. Określić następujący zakres raportu, który winien być zgodny z art. 66 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 2017 r., poz. 1405 ze zm.), ze szczególnym uwzględnieniem:
  1. W oparciu o inwentaryzację przyrodniczą przeprowadzoną w okresie wegetacyjnym flory i sezonie lęgowym fauny (w okresie co najmniej 3 miesięcznym np. czerwiec, lipiec, sierpień), opisać elementy przyrodnicze występujące na terenie działki inwestycyjnej i w zasięgu przewidywanego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, w tym przedstawić:
    - pełen skład gatunkowy roślinności występującej w obrębie działki inwestycyjnej, z przedstawieniem gatunków reprezentujących poszczególne warstwy pionowe szaty roślinnej; przedstawić dokumentację zdjęciową,
    - gatunki oraz liczebność nietoperzy przemieszczających się w granicach działki inwestycyjnej i jej bezpośredniego sąsiedztwa,
    - gatunki oraz liczebność ptaków wykorzystujących teren działki inwestycyjnej i jej bezpośrednie sąsiedztwo.Przedstawić opis zastosowanej metodyki wykonanej inwentaryzacji.
  2. W oparciu o wykonaną inwentaryzację przedstawić prognozowany wpływ przedsięwzięcia na ww. elementy przyrodnicze stwierdzone w granicach działki inwestycyjnej i jej bezpośredniego sąsiedztwa.
  3. Przeprowadzić analizę w zakresie oddziaływania skumulowanego na klimat akustyczny



uwzględniającą oddziaływanie hałasu pochodzącego z przedsięwzięć zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego terenu inwestycyjnego. Do obliczeń przyjąć wszystkie projektowane do zastosowania urządzenia stanowiące źródła hałasu na projektowanym obiekcie hotelowym oraz wykorzystane lub planowane do wykorzystania na obiektach zlokalizowanych na działkach sąsiednich. Przedstawić parametry techniczne przewidywanych do zastosowania ekranów akustycznych i tłumików hałasu. W oparciu o przeprowadzone analizy ustosunkować się do uzyskanych wyników w odniesieniu do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r., w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014., poz. 112).

4. Przeprowadzić i przedstawić analizę możliwych konfliktów społecznych związanych z planowaną inwestycją.

Organ przeprowadził analizę przedłożonych przez wnioskodawcę materiałów w kontekście uwarunkowań wynikających z art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 ze zm.). O stwierdzeniu potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przesądziły następujące przesłanki.

Zgodnie z przedstawionymi przez Inwestora informacjami w ramach planowanej inwestycji przewiduje się budowę hotelu SPA z garażami podziemnymi w granicach działek ewidencyjnych nr 142/9 i 145/0 w obrębie 0002 Miasta Świnoujście. Planowany hotel będzie się składał z trzech skrzydeł i zabudowanych przestrzeni pomiędzy nimi. W budynku zlokalizowanym najbliżej ul. Zdrojowej zaprojektowano 14 kondygnacji nadziemnych, w pozostałych dwóch budynkach - 12 kondygnacji nadziemnych. Projektowany budynek będzie całkowicie podpiwniczony (dwie kondygnacje podziemne), a w kondygnacjach podziemnych zaprojektowano parking na 664 samochody. Teren przeznaczony pod inwestycję to obszar niezabudowany, aktualnie zadrzewiony, w związku z czym zajdzie konieczność wycinki 262 szt. drzew. Od strony północnej i zachodniej analizowany teren otoczony jest zabudową hotelową i apartamentową (od zachodu Interferie Hotel Medikal SPA, od północy - zespół apartamentowców i siedmiokondygnacyjny obiekt hotelowy w budowie). Od strony południowej i wschodniej (za pasem drogowym ul. Zdrojowej) znajduje się teren zadrzewiony. Dla terenu przedsięwzięcia brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na charakter oraz lokalizację planowanej inwestycji, w raporcie należy przeprowadzić dokładną analizę oddziaływania przedmiotowej inwestycji na środowisko, w tym w szczególności na środowisko przyrodnicze i klimat akustyczny.

W karcie informacyjnej przedsięwzięcia nie przedstawiono w sposób wystarczający informacji dotyczących rzeczywistego i aktualnego występowania w granicach analizowanego terenu i jego bezpośredniego sąsiedztwa poszczególnych elementów przyrodniczych. W uzupełnieniu karty informacyjnej przedsięwzięcia określono terminy przeprowadzonych wizji terenowych, tj.: w 2017 r. - 17 lipiec, 12 wrzesień, 20 październik, w 2018 r. - 21 styczeń i 16 luty. Ww. terminy nie uwzględniają najbardziej dogodnego okresu dla prowadzenia inwentaryzacji przyrodniczych, tj. pełni sezonu wegetacyjnego dającego możliwość określenia wszystkich gatunków występujących w składzie szaty roślinnej, siedlisk fauny. W treści karty informacyjnej przedsięwzięcia wskazano, iż teren inwestycji nie pełni funkcji siedliska dla płazów, gadów i ssaków w tym nietoperzy. Nie przedstawiono natomiast jakichkolwiek wyników badań dla obecności nietoperzy. Zgodnie z treścią Waloryzacji przyrodniczej województwa zachodniopomorskiego (BKP, 2010) na wschód od



analizowanego przedsięwzięcia stwierdzono występowanie siedliska gacka wielkoucha. Projektowane przedsięwzięcie może mieć znacząco negatywny wpływ na osobniki nietoperzy występujące w granicach analizowanego terenu, dlatego w treści raportu należy wykonać inwentaryzację siedlisk oraz potwierdzić występowanie poszczególnych gatunków oraz liczebności nietoperzy w granicach analizowanego terenu.

Uzyskane wyniki inwentaryzacji przyrodniczej powinny w jednoznaczny sposób wskazywać: gatunki flory (ze wskazaniem gatunków podlegających ochronie gatunkowej) oraz gatunki fauny występującej na analizowanym terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, z jednoznacznym określeniem sposobu wykorzystania przez nie tego terenu. W oparciu o uzyskane w raporcie informacje, należy przeanalizować oddziaływanie inwestycji na poszczególne, stwierdzone gatunki (przeanalizować jakie nastąpią zmiany istniejących warunków środowiskowych w wyniku realizacji i eksploatacji inwestycji oraz określić jaki wpływ i oddziaływanie wywrze inwestycja na poszczególne elementy przyrodnicze). Ponadto, należy wskazać działania minimalizujące negatywny wpływ na stwierdzone elementy przyrodnicze.

W treści karty informacyjnej przedsięwzięcia przeanalizowano również wpływ przedsięwzięcia na klimat akustyczny, niemniej jednak nie uwzględniono oddziaływania skumulowanego analizowanego przedsięwzięcia z istniejącym oraz projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich. W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych norm poziomu hałasu oraz stwierdzono konieczność zastosowania odpowiednich zabezpieczeń w formie ekranów akustycznych. Nie wskazano natomiast konkretnych parametrów technicznych zastosowanych ekranów akustycznych, dla których przeprowadzono analizę oddziaływania. Należy przeanalizować również, czy przedstawione do obliczeń instalacje wentylacyjne i klimatyzacyjne są w stanie w pełni pokryć zapotrzebowanie całego obiektu hotelowego.

Z uwagi na usytuowanie w zasięgu potencjalnego oddziaływania planowanej inwestycji zabudowy mieszkaniowej i hotelowej, w raporcie należy przedstawić analizę możliwych konfliktów społecznych, związanych z planowaną inwestycją. Opór społeczności lokalnej może wiązać się z potencjalną uciążliwością inwestycji oraz z ryzykiem ponadnormatywnych emisji, w tym emisji hałasu. Konflikt może wynikać głównie ze zmiany aktualnego sposobu użytkowania terenu, w tym zmiany aktualnego krajobrazu i funkcjonowania nowych instalacji, będących źródłem emisji do środowiska. Argumentem przemawiającym za przeprowadzeniem oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest umożliwienie społeczeństwu wzięcia czynnego udziału w postępowaniu oraz zapoznanie się z raportem o oddziaływaniu inwestycji na środowisko zawierającym istotne informacje i analizy dotyczące etapu realizacji i eksploatacji inwestycji.

Przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla niniejszego przedsięwzięcia pozwoli na określenie niezbędnych warunków, przy których realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia będzie możliwa bez znacząco negatywnego wpływu na środowisko. Tylko przeprowadzenie ww. etapu postępowania daje możliwość zastosowania procedury analizy porealizacyjnej.

Informacje zawarte w raporcie powinny zostać opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i uwzględniać obecnie obowiązujące przepisy prawa, natomiast poszczególne zagadnienia określone w zakresie raportu należy przedstawić w sposób czytelny, poparty stosownymi analizami oraz w miarę możliwości załącznikami graficznymi. Określenie w raporcie oddziaływania planowanej inwestycji w odniesieniu do poszczególnych komponentów środowiska, powinno natomiast stanowić podstawę do wskazania działań minimalizujących wpływ inwestycji na środowisko.

Mając zatem powyższe na uwadze, bez przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, tutejszy Organ nie ma możliwości oszacowania bezpośrednich i pośrednich



skutków oddziaływania przedmiotowej inwestycji na środowisko oraz określenia zasięgu oddziaływania planowanej inwestycji, a tym samym stwierdzenia, czy planowana inwestycja będzie mogła funkcjonować bez szkody dla środowiska. W związku z powyższym, tutejszy Organ stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Po zapoznaniu się z wnioskiem Inwestora, kartą informacyjną przedsięwzięcia, opiniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świnoujściu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie, Prezydent Miasta Świnoujście uznał, iż dla planowanego przedsięwzięcia wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko.

Mając na względzie powyższe **postanowiono jak na wstępie.**

### Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Świnoujście w terminie 7 dni od daty doręczenia postanowienia.



z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Beata Tulodziecka-Terenda  
Naczelnik Wydziału Ochrony  
Środowiska i Leśnictwa

### Otrzymują:

1. Pan Paweł Molenda Pracownia Ochrony Środowiska, ul. Langiewicza 28/23, 70-263 Szczecin
2. strony wg art. 49 kpa
3. aa.