

**Decyzja  
o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 71 ust. 1, ust. 2, pkt 2; art. 75 ust. 1, pkt. 4, art. 84 ust. 1, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373) w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Pawła Molendy reprezentującego Pana Zbigniewa Grycan - Wynajem Dzierżawa Produkcja z siedzibą przy ul. Kwitnącej Wiśni 2, 05-462 Wiązownia w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku hotelowego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną” przewidzianego do realizacji na terenie działki nr 6/5 w Świnoujściu przy ul. Wojska Polskiego ,

**orzekam**

**stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku hotelowego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną” przewidzianego do realizacji na terenie działki nr 6/5 w Świnoujściu przy ul. Wojska Polskiego.**

**Uzasadnienie**

W dniu 14 grudnia 2021 r. do Prezydenta Miasta Świnoujście wpłynął wniosek Zbigniewa Grycan Wynajem Dzierżawa Produkcja z siedzibą przy ul. Kwitnącej Wiśni 2, 05-462 Wiązownia reprezentowanego przez Pana Pawła Molendę w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku hotelowego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną” przewidzianego do realizacji na terenie działki nr 6/5 w Świnoujściu przy ul. Wojska Polskiego.

Przedmiotowy wniosek umieszczono w publicznie dostępnym wykazie elektronicznym. Na podstawie § 3 ust. 1 pkt 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r., niniejsze przedsięwzięcie zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz.1839).

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1,2 i 4 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 Prezydent Miasta Świnoujście wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świnoujściu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie o wydanie opinii czy dla realizacji w/w przedsięwzięcia jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świnoujściu w piśmie sygnatura sprawy ZNS.9022.1.2022 z dnia 11 stycznia 2022 r. wydał opinię, że dla w/w przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Szczecinie pismem z dnia 07 lutego 2022 r. sygnatura sprawy

SZ.ZZŚ.4.4360.294.2021.AG również wyraził opinię, że dla w/w przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w piśmie z dnia 13 stycznia 2022 r. sygnatura sprawy WONS-OŚ.4220.701.2021.JR wyraził opinię, że dla w/w przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Prezydent Miasta Świnoujście będąc organem prowadzącym postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 75 ust. 1, pkt. 4 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zdecydował, iż realizacja w/w przedsięwzięcia nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W niniejszej decyzji wzięto pod uwagę uwarunkowania wymienione w art. 63 ust. 1 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 i przeanalizowano:

## 1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia

### Stan istniejący

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa a następnie eksploatacja czterokondygnacyjnego budynku hotelowego z parkingiem podziemnym przy ul. Wojska Polskiego, w granicach działki 6/5 obręb 3 w Świnoujściu. Budynek składać będzie się z trzech skrzydeł 4 – kondygnacyjnych połączonych łącznikiem, w których znajdzie się 190 niezależnych apartamentów wyposażonych w aneks kuchenny oraz zespół sanitarny. Obiekt poza funkcją hotelową pełnił będzie również funkcję gastronomiczną oraz rekreacyjno-usługową (basen, zespół saunowy, zespół rehabilitacji, sala ćwiczeń).

W ramach w/w inwestycji zostaną również wykonane elementy infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenu w skład którego wejdą :

- utwardzenia, drogi wewnętrzne, parkingi terenowe, w tym drogi przeciwpożarowe,
- ciągi piesze wraz z zagospodarowaniem terenu, terenami rekreacyjnymi, zieleni urządzonej,
- podziemny zbiornik wody pożarowej wraz z dwoma hydrantami zewnętrznymi i instalacją zewnętrzną hydrantową,
- instalacja zewnętrzna kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków do przyłącza kanalizacji sanitarnej,
- instalacja zewnętrzna wody opadowej odwodnienia powierzchni utwardzonych oraz powierzchni dachów wraz z instalacją retencjonowania wody opadowej w zbiornikach szczelnych wody opadowej,
- instalacja zewnętrzna kanalizacji teletechnicznej w obrębie terenu zainwestowania, do prowadzenia instalacji teletechnicznej,
- stacja transformatorowa SN/nn, podziemne linie kablowe nn i oświetleniowe,
- instalacja oświetlenia zewnętrznego terenu,
- tereny rekreacyjne w postaci wodnego placu zabaw,
- nasadzenia zieleni niskiej i średniowysokiej .

Parametry przedsięwzięcia :

- a) Dane podstawowe budynku

Powierzchnia zabudowy	-	ok. 4.546,7 m <sup>2</sup>
Wysokość budynku	-	do 19,95 m
Liczba kondygnacji nadziemnych	-	4
Liczba kondygnacji podziemnych	-	1
b) Liczba miejsc postojowych		226
w tym :		
dla samochodów osobowych na terenie	-	47
dla samochodów osobowych w garażu podziemnym		179
dodatkowo dla motocykli		3
c) Bilans terenu		
powierzchnia zabudowy	-	ok.4.546,7 m <sup>2</sup> ,
powierzchnia nawierzchni utwardzonych	-	ok.3.200 m <sup>2</sup> ,
powierzchnia biologicznie czynna	-	ok. 2.936 m <sup>2</sup> .

Wjazd na teren inwestycji będzie odbywał się od ulicy Wojska Polskiego poprzez istniejący wjazd do centrum handlowego. Ponadto zapewniono wjazd samochodów technicznych, dostawczych drugim wjazdem w południowo-zachodnim narożniku działki. Oba wjazdy projektuje się w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym dróg wewnętrznych centrum handlowego. W ramach inwestycji zostaną wykonane nowe nawierzchnie utwardzeń przeznaczone dla ruchu kołowego oraz pieszego. Dla skomunikowania nowego obiektu zostały zaprojektowane nowe połączenia z drogami wewnętrznymi po stronie południowej.

Dla realizacji przedmiotowej inwestycji zakłada się technologię standardową, materiały typowe dla zabudowy hotelowej. Technologia prac obejmuje głównie: prace ziemne tj. wykonanie wykopów pod fundamenty oraz projektowane uzbrojenie terenu, wykonanie fundamentów, ułożenie kabli projektowanego uzbrojenia, ułożenie sieci podziemnych instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, energetycznej, realizację obiektów kubaturowych, wykonanie nawierzchni utwardzonych, wykonanie docelowego zagospodarowania terenu, w tym obszarów zieleni.

Prace budowlane będą prowadzone ręcznie oraz przy użyciu standardowego sprzętu. Roboty ziemne zostaną wykonane koparkami z przewozem gruntu samochodami wywrotkami. Rodzaj sprzętu, jaki zostanie użyty do budowy oraz odległości transportu uzależnione będą od możliwości wykonawcy robót. Podstawowy sprzęt, który zostanie użyty do realizacji planowanej inwestycji tj. koparko-ładowarki, samochody samowyładowcze, dźwig, zagęszczarki, dźwigi samojezdne, frezarki nawierzchni asfaltowych, rozkładarki mas bitumicznych, walce drogowe.

Wariantowanie pod względem planowanych do użycia materiałów czy sposobu prowadzenia prac, można rozpatrywać w bardzo wąskim zakresie przez wzgląd na to, że zarówno materiał jak i technologie robót są określone Normami Technicznymi (PN i EN-PN), Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót (WTWOR) oraz innymi obowiązującymi aktami prawnymi. Przy założeniu, że Wykonawca robót zobowiązany jest spełnić powyższe wymagania można uznać, że wariantowanie inwestycji w tym zakresie nie będzie miało większego znaczenia w kontekście rozpatrywania wpływu na środowisko.

## 2. Usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie na terenie działki nr 6/5 w obrębie 3 m Świnoujście, na terenie gminy Świnoujście. Powierzchnia działki 6/5 przewidziana do przekształcenia i zajęcia w ramach planowanego przedsięwzięcia wynosi ok. 12 521 m<sup>2</sup>. Na części w/w działki od strony ul. Wojska Polskiego została zrealizowana zabudowa centrum handlowo - usługowego, składającego się z dyskontu spożywczego, marketu budowlanego, stacji paliw oraz myjni samochodowej. Działka posiada uzbrojenie techniczne obsługujące istniejącą zabudowę. W części, na której planuje się zabudowę znajduje się tymczasowa droga wewnętrzna utwardzona oraz infrastruktura wodno - kanalizacyjna. Fragment działki przeznaczony pod inwestycję został wyrównany oraz pozbawiony roślinności. Obszar inwestycji graniczy:

- od strony wschodniej częściowo: z działką nr 239/10 obręb Świnoujście 3, sklasyfikowaną jako lasy (Ls); z działką nr 6/2 obręb Świnoujście 3, sklasyfikowaną jako grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz),
- od strony południowej: z działką nr 6/2 obręb Świnoujście 3, sklasyfikowaną jako grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz); z działką inwestycyjną nr 6/5 obręb Świnoujście 3, sklasyfikowaną jako inne tereny zabudowane (Bi),
- od strony zachodniej: z działką nr 239/10 obręb Świnoujście 3, sklasyfikowaną jako lasy (Ls); z działką inwestycyjną nr 6/5 obręb Świnoujście 3, sklasyfikowaną jako inne tereny zabudowane (Bi),
- od strony północnej: z działką nr 239/10 obręb Świnoujście 3, sklasyfikowaną jako lasy (Ls).

Planowana inwestycja znajduje się w obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, przeznaczony dla Obszaru II, powołany w dniu 7 sierpnia 2012 r. przez Radę Miasta Świnoujście Uchwałą Nr XXVI/206/2012 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 1858). Zgodnie z ww. uchwałą działka inwestycyjna znajduje się w granicach terenu elementarnego przeznaczonego pod tereny centralne miasta i miejsca koncentracji usług oznaczonego symbolem CM/U.II.A.02, na których zgodnie ze szczegółowymi zapisami planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów: handlowych, gastronomicznych, kulturalnych, biurowych oraz hotelowych. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, planowana inwestycja zostanie zrealizowana zgodnie ze wszystkimi szczegółowymi zapisami planu m.in. dotyczącymi wysokości planowanej zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Rozważając ewentualny lokalizacyjny wariant alternatywny planowanego przedsięwzięcia, należy mieć na uwadze, że jest on ograniczony przestrzennie do działki inwestycyjnej, do której inwestor posiada tytuł prawny. Mając powyższe na uwadze, odstąpiono od rozpatrywania alternatywnego wariantu lokalizacyjnego.

Obszar planowanego przedsięwzięcia, znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz poza granicami stref ochrony pośredniej ujęć wody, dla których obowiązują strefy zarządzenia Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie. Z uwagi na odległość obszaru objętego zamierzeniem inwestycyjnym od granic stref ochrony pośredniej ujęć wody, realizacja i eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje wpływu na obszary ochronne ujęć wody. Teren objęty zamierzeniem inwestycyjnym położony jest w granicach wyznaczonego obszaru górniczego „Świnoujście I” lecz znajduje się poza zasięgiem wyznaczonych granic złóż kopalin. Obszar inwestycji znajduje się poza strefami ochrony uzdrowiskowej oraz poza obszarami szczególnego

zagrożenia powodzią. Na terenie objętym planowanym przedsięwzięciem nie występują zabytki wpisane do rejestru Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie.

Biorąc pod uwagę lokalizację planowanej inwestycji w odniesieniu do obszarów cennych pod względem przyrodniczym, w tym obszarów Natura 2000, teren na którym realizowana będzie przedmiotowa inwestycja, zlokalizowany jest w granicach obszaru specjalnej ochrony siedlisk Wolin i Uznam PLH320019, wyznaczonego w celu ochrony wybranych siedlisk przyrodniczych wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Siedliskowej oraz niektórych gatunków fauny i flory i ich siedlisk wymienionych w Załączniku II ww. Dyrektywy. Niemniej jednak na terenie inwestycyjnym oraz w jego sąsiedztwie nie stwierdzono występowania przedmiotów ochrony tego obszaru. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją teren inwestycyjny przekształcony jest antropogenicznie - znajdują się na nim obiekty centrum handlowego, a fragment terenu, na którym planowana jest realizacja inwestycji został całkowicie przekształcony - nie znajduje się na nim roślinność, a teren został wyrównany. W ramach inwestycji przewiduje się nasadzenia sosny zwyczajnej i brzoź - ukształtowanie terenu i rodzaj nasadzeń będzie nawiązywało do roślinności wydmowej wybrzeża Bałtyku. W związku z powyższym, z uwagi na występujące uwarunkowania, lokalizację oraz charakter przedsięwzięcie nie będzie generować negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, w tym na przedmioty ochrony ww. obszaru.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) : **TWVWB7-Ujście Świny**. Przedmiotowa JCWP to silnie zmieniona część wód charakteryzująca się złym stanem ogólnym, dla której stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Słaby potencjał ekologiczny determinują wskaźniki takie jak : makro-zoobentos, chlorofil, a przezroczystość azot ogólny, fosfor ogólny. Przedmiotowa JCWP jest monitorowana. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest ochrona tych wód oraz poprawa ich potencjału ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobiec pogorszeniu się ich potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego. Termin na osiągnięcie wskazanego celu środowiskowego przedłużono do roku 2027, z uwagi na to, iż kilkudziesięcioletnie oddziaływanie antropogeniczne doprowadziło do zakumulowania w osadach JCW przejściowych i przybrzeżnych związków biogenych i substancji zanieczyszczających. Zanieczyszczenia te są uwalniane z osadów , a dostawy z ładu także są kontynuowane. Okres 6 lat jest niewystarczający, by uzyskać dobry stan ekologiczny.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) **kod: PLGW60001**. Przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się słabym stanem chemicznym i ilościowym, dla której stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Przyczyna słabego stanu : ascenzja wód zasolonych z poziomu kredowego do poziomu czwartorzędowego w wyniku wysokiego poboru wód w ujęciach rejonu Świnoujścia oraz stwierdzonych trendów rosnących wartości PEW i Cl, przekroczenie zasobów odnawialnych w skali roku z powodu poboru z ujęć na zaopatrzenie ludności, zniekształcenie stosunków wodnych siedliska typu 91DO na obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam pod wpływem obniżenia poziomu wód podziemnych w PPW wywołanego intensywną eksploatacją wód podziemnych.

Celem środowiskowym dla jednolitych części wód podziemnych jest :

- 1) zapobieganie lub ograniczanie wprowadzenia do nich zanieczyszczeń,
- 2) zapobieganie pogarszaniu oraz poprawa ich stanu,
- 3) ich ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan.

Termin na osiągnięcie wskazanego celu środowiskowego przedłużono do roku 2027, z uwagi na brak możliwości technicznych. Ingresja wód morskich oraz ascenzja wód słonych (solanek) z podłoża mezozoicznego. Zmiana kierunków przepływu wód podziemnych, powodująca dopływ wód powierzchniowych z Zalewu Szczecińskiego i Kanału Piastowskiego. W programie działań ukierunkowanym na presję, dla JCWPd zaplanowano wszystkie możliwe działania ograniczające wielkość poboru wody. Niemniej jednak ze względu na warunki hydrogeologiczne okres 6 lat jest zbyt krótki, aby mogła nastąpić poprawa stanu wód. Poprawa przewidywana jest w dalszej perspektywie czasowej.

Planowane przedsięwzięcie na etapie realizacji i eksploatacji nie wpłynie na potencjał ekologiczny ICWP w rozbiciu na poszczególne jego elementy oraz na jej stan chemiczny, jak również nie wpłynie na stan chemiczny i ilościowy JCWPd. Przedmiotowa inwestycja zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji nie będzie kolidować z ustaleniami i celami środowiskowymi, zawartymi w aktualnym Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzeczy Odry (Dz.U. z 2016r. poz. 1967) lub stwarzać ryzyka ich niedotrzymania.

### **3. Rodzaj i skala możliwego oddziaływania.**

Realizacja planowanego przedsięwzięcia skutkować będzie powstaniem emisji substancji pyłowych i gazowych pochodzących z pracy maszyn budowlanych wykorzystywanych przy budowie obiektu. W związku z powyższym, możliwy jest wzrost zapylenia w sąsiedztwie terenu objętego przedsięwzięciem, jednak oddziaływanie to będzie miało charakter przejściowy i nie wpłynie w dłuższym okresie czasu na jakość powietrza. Inwestor zobowiązał się do zraszania wodą placu budowy, uważnego ładowania materiałów sypkich na samochody, przykrywania plandekami skrzyń ładunkowych samochodów transportujących materiały sypkie, stosowania maszyn i urządzeń w dobrym stanie technicznym, ograniczania prędkości pojazdów, ograniczania pracy pojazdów transportowych na biegu jałowym. Dzięki zastosowaniu powyższych rozwiązań, oddziaływanie w tym zakresie zostanie ograniczone do niezbędnego minimum.

Zgodnie z przedstawionymi w KIP informacjami, źródłem emisji do powietrza na etapie eksploatacji inwestycji będzie praca kotła gazowego, ruch pojazdów osobowych na terenie inwestycyjnym, praca 4 wentylatorów. Niemniej jednak w przedłożonej dokumentacji wskazano, że samochody poruszać będą się z niewielką prędkością, głównie w porze dnia. Ponadto należy wskazać, że projektowany obiekt posiada istniejący dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną centrum handlowego, w związku z powyższym ruch pojazdów w obrębie terenu inwestycyjnego ograniczony będzie wyłącznie do ok. 100 m odcinka. W związku z powyższym, realizacja inwestycji nie spowoduje naruszenia standardów środowiska w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza.

W czasie realizacji inwestycji wystąpią uciążliwości w zakresie emisji hałasu do środowiska związane z prowadzeniem prac budowlanych za pomocą maszyn i urządzeń. Niemniej jednak oddziaływanie źródeł emitujących ponadnormatywne dźwięki, ustanie z chwilą zakończenia prac budowlanych.

W celu ograniczenia emisji hałasu podczas prac budowlanych inwestor zobowiązany jest :

- prace budowlane, w odległości mniejszej niż 200 m od terenów podlegających ochronie akustycznej, prowadzić wyłącznie w porze dziennej (od godz. 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup>) z zastrzeżeniem, iż roboty uciążliwe pod względem akustycznym (np. szlifowanie, cięcie mechaniczne, itp.) wykonywać będzie w porze dziennej tj. od 8<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>. Dopuszcza się prowadzenie prac, które ze względu na technologię budowy nie mogą zostać przerwane i muszą być wykonane w systemie ciągłym, zarówno w porze dnia w godzinach od 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup>, jak i w porze nocnej w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>,
- zlokalizować zaplecze budowy wraz z miejscem parkowania pojazdów i maszyn budowlanych na obszarach możliwie odległych od terenów podlegających ochronie akustycznej,
- wyłączać silniki środków transportu, maszyn i urządzeń podczas przerw i postojów,
- wykonywać prace tylko i wyłącznie przy wykorzystaniu sprawnych maszyn i urządzeń,
- dbać o właściwy stan techniczny maszyn i urządzeń, zwłaszcza tych, stanowiących istotne źródła hałasu na terenie inwestycji,
- wykorzystywać wyłącznie sprawne maszyny i urządzenia, o ważnych przeglądach technicznych oraz spełniających wymogi Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz. U. z 2005 r. nr 263, poz. 2202) zgodnego z Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 8 maja 2000 r. (Dyrektywa 2000/14/WE) oraz ustawą z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (Dz.U. z 2021 r., poz. 1344).

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłami mającymi zasadniczy wpływ na kształtowanie klimatu akustycznego w otoczeniu analizowanego przedsięwzięcia będzie ruch pojazdów na terenie inwestycyjnym, praca systemów wentylacyjnych i klimatyzacyjnych. Na terenie obiektu projektuje się łącznie ok. 226 miejsc parkingowych - 179 miejsc w garażu oraz 47 miejsc zlokalizowanych na zewnątrz. Urządzenia instalacji wentylacji i klimatyzacji zostaną zamontowane na dachu projektowanych skrzydeł budynku takie jak :

- wentylatory/wyrzutnie powietrza wentylacji garażu, po 2 szt. na każdym skrzydle,
- wentylatory/wyrzutnie powietrza z pomieszczeń funkcyjnych, takich jak SPA czy kuchnie,
- central wentylacyjno-klimatyzacyjnych, po 2 szt. na każdym skrzydle,
- baterii central VRF, po 18 szt. na każdym skrzydle.

Hala garażowa wentylowana będzie przez wentylatory wywiewne, lokalizowane na dachach budynków, których moc akustyczna, zgodnie z informacją przekazaną przez projektantów, przy pracy z pełną (nominalną) wydajnością wynosi 91 dB(A). Ww. system wentylacji wywiewnej sterowany automatycznie, ma za zadanie zapewnić odpowiednią jakość wymian powietrza w garażu. Należy zaznaczyć, że wentylacja garaży załączać się będzie w systemie automatyki okresowo, po przekroczeniu wartości granicznych zanieczyszczenia powietrza, w zasadzie tylko w porze dnia, gdy występuje intensywny ruch pojazdów w pomieszczeniach garażu podziemnego. Przyjmując, że z pełnym wydatkiem wentylatory te będą pracować – przez ok. 2 godz. w ciągu dnia, urządzenia te będą źródłami hałasu, o mocy akustycznej w wysokości ok. 82 dB(A). Podobnie wentylacja pomieszczeń takich jak SPA, czy też kuchnia, o poziomie mocy 82 dB(A), pracować będzie w zasadzie jedynie w porze dnia, choć nie można też wykluczyć okresowej pracy w porze nocy. Centrale wentylacyjne pomieszczeń



w poszczególnych skrzydłach A, B i C oraz budynku D (część obiektu z pomieszczeniami usługowymi), będą źródłem hałasu emitowanego na zewnątrz przede wszystkim przez ich czerpnie i wyrzutnie powietrza. Poziom mocy akustycznej czerpni określono w wysokości 81 dB(A), a wyrzutni powietrza w wysokości 84 dB(A).

Istotnym źródłem hałasu będą centrale VRF, których moc akustyczną określono w wysokości 82 dB(A). Należy zaznaczyć, że system VRF polega na ciągłym zmienianiu ilości czynnika chłodniczego krążącego w układzie, dla zapewnienia optymalnego komfortu oraz maksymalnej efektywności energetycznej w danych warunkach pracy. Źródłem hałasu central jest praca wentylatorów, które pracują ze zmienną wydajnością, zależną od zapotrzebowania. W ramach analizy oddziaływania akustycznego projektowanej zabudowy wykonano obliczenia emisji hałasu do środowiska. Najbliższymi terenami chronionymi akustycznie są tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej znajdujące się w odległości ok. 130 m od granic terenu inwestycyjnego. Dla ww. terenów dopuszczalny poziom dźwięku w porze dnia wynosi 55 dB oraz 45 dB dla pory nocy. W celu oceny wpływu planowanego przedsięwzięcia na klimat akustyczny określono obliczeniowo maksymalny zasięg oddziaływania akustycznego, jaki występował będzie na etapie eksploatacji przedsięwzięcia. Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że hałas emitowany z terenu inwestycyjnego nie będzie przekraczać poziomów dopuszczalnych na granicy terenów chronionych akustycznie - największa emisja wystąpi na granicy terenu inwestycyjnego od strony południowo - zachodniej (w sąsiedztwie drogi dojazdowej) i wynosić będzie 52 dB w porze dnia oraz 48,2 dB w porze nocy. Natomiast na najbliższych terenach chronionych akustycznie najwyższy poziom emisji hałasu wyniesie 42,8 dB w porze dziennej oraz 40,8 dB w porze nocy. Oddziaływanie akustyczne projektowanego budynku hotelowego po rozpoczęciu jego użytkowania będzie kumulować się z emisją hałasu z realizowanego obecnie centrum handlowo-usługowego, niemniej jednak z przeprowadzonych obliczeń wynika, że na terenie najbliższej zabudowy mieszkaniowej emisja hałasu w ujęciu skumulowanym nie będzie przekraczać poziomów dopuszczalnych na granicy terenów chronionych akustycznie i wyniesie 47,8 dB w porze dnia oraz 44,2 dB w porze nocy.

Na etapie prowadzenia prac budowlanych woda będzie dostarczana dla pracowników w butelkach, z kolei na cele technologiczne będzie dostarczana z istniejącej sieci wodociągowej lub beczkowozami. Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia woda będzie dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej na podstawie warunków podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wydanych w dniu 15 listopada 2021r. przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

Na etapie realizacji inwestycji, ścieki bytowe odprowadzane będą do szczelnych przenośnych bezodpływowych zbiorników (toi - toi). Na etapie eksploatacji ścieki będą odprowadzane grawitacyjnie do pompowni ścieków, a następnie w sposób tłoczny kierowane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Sieć kanalizacyjna odprowadzająca ścieki z kuchni będzie wyposażona w separator tłuszczu i ewentualnie separator skrobi. W ramach inwestycji zakłada się również wykonanie odwodnienia posadzki garażu poprzez wpusty parkingowe. Ścieki z garażu podziemnego odprowadzane będą do zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej za pośrednictwem separatora substancji ropopochodnych i układu pompowego pod posadzką garażu podziemnego zlokalizowanego w wydzielonym pomieszczeniu.

Wody opadowe na etapie budowy wsiąkać będą do ziemi w sposób naturalny – infiltracja. Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia wody opadowe z powierzchni utwardzonych będą zbierane poprzez wpusty drogowe wyposażone w osadniki do instalacji kanalizacji



deszczowej i poprzez separator ropopochodny wraz z osadnikiem odprowadzane do szczelnych rurowych zbiorników oraz do zbiornika zlokalizowanego w garażu. Zgodnie z danymi zawartymi w KIP (uzupełnienie) zbiorniki zostały zaprojektowane z dużą rezerwą wody opadowej. Woda z dachów będzie częściowo retencjonowana na dachach poprzez wyprowadzenie wpustów dachowych ok. 10 cm powyżej połaci dachu. W takim układzie dach będzie stanowił zbiornik wody opadowej ewapotranspiracyjny (odparowujący). Nadmiar wody opadowej będzie odprowadzony poprzez system instalacji wewnętrznej podciśnieniowej, co zapewni sprawny spływ nadmiaru wody deszczowej. Ponadto, na stropie garażu podziemnego oraz parterowych łączników trzech skrzydeł hotelu projektuje się tarasy z zielenią intensywną oraz ekstensywną w celu przyjęcia znacznej części wód opadowych. Na dziedzińcu między środkowym a południowo-wschodnim skrzydłem hotelu projektuje się wodny plac zabaw z wykorzystaniem wód opadowych. Nadmiar wód opadowych będzie zbierany do projektowanych, szczelnych zbiorników wody opadowej. Wody opadowe będą wykorzystywane np. do podlewania zieleni.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia będzie związana z wykonaniem wykopów budowlanych. Przewidywana maksymalna głębokość wykopów pod budynki i infrastrukturę towarzyszącą to ok. 2,3 m n.p.m. Podczas badania terenowego stwierdzono występowanie wody gruntowej o zwierciadle swobodnym przesycających piaszczyste podłoże w głębszych partiach podłoża. Zgodnie z KIP (uzupełnienie) poziom wód gruntowych wynosi ok. 1,5 m n.p.m.

W celu ochrony środowiska gruntowo – wodnego, na etapie realizacji przedsięwzięcia wykonawca robót zobowiązany jest :

- zachować reżim technologiczny, związany z transportem oraz magazynowaniem materiałów budowlanych - materiały składować w wydzielonych do tego szczelnych i utwardzonych miejscach,
- stosować tylko sprzęt budowlany, maszyny i urządzenia sprawne technicznie, spełniające wymogi dopuszczające go do użytku (rodzaj i stan techniczny wykorzystywanego sprzętu musi zapewnić ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem),
- wyposażyć plac budowy w odpowiednią ilość sorbentów, a ewentualne wycieki z maszyn budowlanych i środków transportu natychmiastowo neutralizować przy ich użyciu. Skażoną warstwę grunt niezwłocznie zebrać i przekazać wyspecjalizowanej firmie do unieszkodliwienia,
- zaplecze techniczne, miejsca magazynowania odpadów oraz miejsca postoju dla maszyn budowlanych i sprzętu transportowego zorganizować na szczelnym, utwardzonym terenie (powierzchnie utwardzone wykonać z materiałów nienasiąkliwych),
- wszelkie prace ziemne wykonywać w sposób zapewniający ochronę gruntu i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- zabezpieczyć wykopy przed dostaniem się do nich wód opadowych i spływów z powierzchni terenu,
- glebę z wykopów zgromadzić do ponownego wykorzystania,
- po zakończeniu prac teren uporządkować.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, inwestor zobowiązany jest :

- przeprowadzać okresowe przeglądy urządzeń podczyszczających, tak żeby wody opadowe lub roztopowe odprowadzane z projektowanych nawierzchni charakteryzowały się stężeniem nieprzekraczającym 100 mg/l zawieszin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych.
- eksploatować urządzenia oczyszczające zgodnie z zaleceniami zawartymi w instrukcji obsługi i konserwacji urządzeń oczyszczających.

Na terenie przedsięwzięcia, podczas realizacji inwestycji powstawać będą odpady, stanowiące w większości odpady z grupy 15 oraz 17. Powstające odpady będą tymczasowo magazynowane na terenie budowy w sposób selektywny w wyznaczonych do tego miejscach, w specjalnych, wielkowymiarowych pojemnikach, odpady o mniejszych gabarytach magazynowane będą w kontenerach, odpady niebezpieczne magazynowane będą w odrębnych, zamykanych pojemnikach/kontenerach, ustawionych na utwardzonej powierzchni. Miejsca magazynowania odpadów będą oznakowane i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich (w szczególności w odniesieniu do odpadów niebezpiecznych). Po zebraniu partii transportowej odpady będą przekazywane wyspecjalizowanym jednostkom posiadającym stosowne uregulowania prawne w zakresie gospodarki odpadami.

Na etapie eksploatacji zarządzający nieruchomością zapewni właściwą organizację miejsc tymczasowego magazynowania odpadów oraz prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów, a także przekazywanie wszystkich odpadów uprawnionym jednostkom, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, aktów wykonawczych do tej ustawy oraz aktami prawa miejscowego.

Planowana inwestycja nie będzie miała znacząco negatywnego wpływu na klimat. W projekcie budowlanym uwzględnione zostaną opcje adaptacyjne, mające na celu zapobieganie ewentualnym negatywnym skutkom oraz zwiększające odporność inwestycji na zmiany klimatu. Teren inwestycji nie jest narażony na powodzie i podtopienia oraz osuwanie się mas ziemi.

W KIP odniesiono się do oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia, wskazując, że realizacja przedsięwzięcia nie będzie miała znaczącego wpływu na stan środowiska w tym rejonie Świnoujścia uwzględniając w tym również aspekt oddziaływania skumulowanego. Z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji w obrębie obszaru antropogenicznie już przekształconego, nie istnieje ryzyko pogorszenia walorów krajobrazowych tego terenu i zmniejszenia bioróżnorodności.

Nie zakłada się wystąpienia ryzyka poważnej awarii. Zgodnie z informacjami zawartymi w KIP przedmiotowa inwestycja będzie eksploatowana w taki sposób, aby zapobiegać zdarzeniom mogącym powodować awarię. Aby zapobiec katastrofie budowlanej w czasie etapu realizacji zostanie zachowany reżim technologiczny (używanie materiałów zgodnych z projektem budowlanym i przyjętych do używania w budownictwie i stosowanie się do zasad charakterystycznych dla danej technologii), a prace budowlane będą prowadzone z należytą dbałością (zgodnie z normami budowlanymi i dobrą praktyką inżynierską wg zasad BHP).

Planowana inwestycja realizowana będzie w całości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Najmniejsza odległość terenu przedmiotowej inwestycji od granicy polsko-niemieckiej wynosi ok. 125 m. Mając jednak na uwadze charakter planowanego przedsięwzięcia wyklucza się możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski, zarówno na etapie realizacji, eksploatacji, jak i ewentualnej likwidacji.

Z uwagi na powyższe, przedsięwzięcie zarówno w trakcie budowy, jak i późniejszej eksploatacji nie będzie źródłem transgranicznego oddziaływania na środowisko. Jego wpływ będzie miał tylko zasięg lokalny.

Po przeanalizowaniu przedłożonych dokumentów, w których inwestor przedstawił parametry techniczne i technologiczne planowanego przedsięwzięcia oraz w oparciu o nie dokonał wstępnej analizy potencjalnego oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko, tut. organ z uwagi na skalę, usytuowanie oraz oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska stwierdza, iż planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Przed wydaniem niniejszej decyzji zgodnie z zapisem art. 10 § 1 ustawy z dnia 7 września 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomieniem z dnia 11 lutego 2022 r. sygnatura sprawy WOS.6220.3.6.2021.BZ zawiadomiono stronę o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów i dowodów w przedmiotowej sprawie. W wyznaczonym terminie strona nie wniosła żadnych uwag i zastrzeżeń do zabranych w toku prowadzonego postępowania administracyjnego materiałów.

Biorąc powyższe pod uwagę, w tym opinie w/w organów oraz rodzaj i charakter przedsięwzięcia, organ, orzekł jak powyżej. Na Wnioskodawcy spoczywa obowiązek prowadzenia inwestycji w taki sposób, by nie doszło do naruszenia standardów ochrony środowiska.

Od niniejszej decyzji Stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Świnoujście, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Termin uważa się za zachowany, m.in. jeżeli przed jego upływem odwołanie zostało wysłane w formie dokumentu elektronicznego do organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał urzędowe poświadczenie odbioru lub odwołanie nadane listem poleconym w polskiej placówce pocztowej Poczty Polskiej SA. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona ma prawo do zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, czego skutkiem będzie brak możliwości jej zaskarżenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

Otrzymują :

1. Wnioskodawca
2. Państwowe Gospodarstwo Leśne - Lasy Państwowe Nadleśnictwo Międzyzdroje  
ul. Niepodległości 35  
72-500 Międzyzdroje
3. a/a



z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Beata Tubalziecka-Terenda  
Naczelnik Wydziału Ochrony  
Środowiska i Leśnictwa

Do wiadomości :

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska  
ul. Teofila Firlika 20

- 71-637 Szczecin
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świnoujściu  
ul. Dąbrowskiego 4  
72-600 Świnoujście
  3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie  
ul. Teofila Firlika 19  
71-637 Szczecin

**Charakterystyka przedsięwzięcia - zał. do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku hotelowego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną” przewidzianego do realizacji na terenie działki nr 6/5 w Świnoujściu przy ul. Wojska Polskiego.**

**Stan istniejący**

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa a następnie eksploatacja czterokondygnacyjnego budynku hotelowego z parkingiem podziemnym przy ul. Wojska Polskiego, w granicach działki 6/5 obręb 3 w Świnoujściu. Budynek składać będzie się z trzech skrzydeł 4 – kondygnacyjnych połączonych łącznikiem, w których znajdzie się 190 niezależnych apartamentów wyposażonych w aneks kuchenny oraz zespół sanitarny. Obiekt poza funkcją hotelową pełnił będzie również funkcję gastronomiczną oraz rekreacyjno-usługową (basen, zespół saunowy, zespół rehabilitacji, sala ćwiczeń).

W ramach w/w inwestycji zostaną również wykonane elementy infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenu w skład którego wejdą :

- utwardzenia, drogi wewnętrzne, parkingi terenowe, w tym drogi przeciwpożarowe,
- ciągi piesze wraz z zagospodarowaniem terenu, terenami rekreacyjnymi, zieleni urządzonej,
- podziemny zbiornik wody pożarowej wraz z dwoma hydrantami zewnętrznymi i instalacją zewnętrzną hydrantową,
- instalacja zewnętrzna kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków do przyłącza kanalizacji sanitarnej,
- instalacja zewnętrzna wody opadowej odwodnienia powierzchni utwardzonych oraz powierzchni dachów wraz z instalacją retencjonowania wody opadowej w zbiornikach szczelnych wody opadowej,
- instalacja zewnętrzna kanalizacji teletechnicznej w obrębie terenu zainwestowania, do prowadzenia instalacji teletechnicznej,
- stacja transformatorowa SN/nn, podziemne linie kablowe nn i oświetleniowe,
- instalacja oświetlenia zewnętrznego terenu,
- tereny rekreacyjne w postaci wodnego placu zabaw,
- nasadzenia zieleni niskiej i średniowysokiej .

**Parametry przedsięwzięcia :**

d) Dane podstawowe budynku		
Powierzchnia zabudowy	-	ok. 4.546,7 m <sup>2</sup>
Wysokość budynku	-	do 19,95 m
Liczba kondygnacji nadziemnych	-	4
Liczba kondygnacji podziemnych	-	1
e) Liczba miejsc postojowych		226
w tym :		
dla samochodów osobowych na terenie	-	47

dla samochodów osobowych w garażu podziemnym	179
dodatkowo dla motocykli	3
f) Bilans terenu	
powierzchnia zabudowy	– ok.4.546,7 m <sup>2</sup> ,
powierzchnia nawierzchni utwardzonych	– ok.3.200 m <sup>2</sup> ,
powierzchnia biologicznie czynna	– ok. 2.936 m <sup>2</sup> .

Wjazd na teren inwestycji będzie odbywał się od ulicy Wojska Polskiego poprzez istniejący wjazd do centrum handlowego. Ponadto zapewniono wjazd samochodów technicznych, dostawczych drugim wjazdem w południowo-zachodnim narożniku działki. Oba wjazdy projektuje się w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym dróg wewnętrznych centrum handlowego. W ramach inwestycji zostaną wykonane nowe nawierzchnie utwardzeń przeznaczone dla ruchu kołowego oraz pieszego. Dla skomunikowania nowego obiektu zostały zaprojektowane nowe połączenia z drogami wewnętrznymi po stronie południowej.

Dla realizacji przedmiotowej inwestycji zakłada się technologię standardową, materiały typowe dla zabudowy hotelowej. Technologia prac obejmuje głównie: prace ziemne tj. wykonanie wykopów pod fundamenty oraz projektowane uzbrojenie terenu, wykonanie fundamentów, ułożenie kabli projektowanego uzbrojenia, ułożenie sieci podziemnych instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, energetycznej, realizację obiektów kubaturowych, wykonanie nawierzchni utwardzonych, wykonanie docelowego zagospodarowania terenu, w tym obszarów zieleni.

Prace budowlane będą prowadzone ręcznie oraz przy użyciu standardowego sprzętu. Roboty ziemne zostaną wykonane koparkami z przewozem gruntu samochodami wywrotkami. Rodzaj sprzętu, jaki zostanie użyty do budowy oraz odległości transportu uzależnione będą od możliwości wykonawcy robót. Podstawowy sprzęt, który zostanie użyty do realizacji planowanej inwestycji tj. koparko-ladowarki, samochody samowyladowcze, dźwig, zagęszczarki, dźwigi samojezdne, frezarki nawierzchni asfaltowych, rozkładarki mas bitumicznych, walce drogowe.

Wariantowanie pod względem planowanych do użycia materiałów czy sposobu prowadzenia prac, można rozpatrywać w bardzo wąskim zakresie przez wzgląd na to, że zarówno materiał jak i technologie robót są określone Normami Technicznymi (PN i EN-PN), Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót (WTWOR) oraz innymi obowiązującymi aktami prawnymi. Przy założeniu, że Wykonawca robót zobowiązany jest spełnić powyższe wymagania można uznać, że wariantowanie inwestycji w tym zakresie nie będzie miało większego znaczenia w kontekście rozpatrywania wpływu na środowisko.



z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Beata Tulodziecka-Terenda  
Naczelnik Wydziału Ochrony  
Środowiska i Leśnictwa