



**Pracownia Ochrony
Środowiska**
Paweł Molenda

ul. Langiewicza 28/23; 70-263 Szczecin
NIP 852-112-91-37 tel./fax.: 91 484 33 27; kom: 604 791 019
e-mail: biuro@molenda-srodowisko.eu www.molenda-srodowisko.eu

STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

DO RAPORT-u O ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA PN.:

KOMPLEKS USŁUGOWO-MIESZKALNY „POSEJDON”

PRZY AL. NIEPODLEGŁOŚCI W SZCZECINIE

NA DZIAŁKACH NR 2/12, 4/1, 4/8, 4/9, 4/11, 5/3; O: 1040

Lokalizacja:

kompleks: nr 2/12; 4/1, 4/8, 4/9, 4/11, 5/3 o: 1040, m. Szczecin

infrastruktura techniczna: nr 2/8, 2/10, 2/11, 19, 20/1, 5/2, 3/9 o: 1040, nr 12/8 o: 1041 m. Szczecin

Etap opracowania:

decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach

Inwestor:

Porto sp. z o.o.

ul. Kapitańska 2, 71-456 Szczecin

Opracował Zespół (m.in.):

mgr inż.	Paweł Molenda
mgr inż.	Dorota Piasecka
mgr inż.	Katarzyna Zimorodzka
mgr inż.	Anna Szafrńska
mgr inż.	Wiesław Zakrzewski

Szczecin, styczeń 2016 r.

Spis treści

1. DANE OGÓLNE.....	5
1.1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	5
1.2. PODSTAWA PRAWNA.....	5
1.3. WYKORZYSTANE DOKUMENTY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.....	5
1.4. KWALIFIKACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	6
1.5. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	6
2. OPIS I ZAKRES PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	6
2.1. INWESTOR.....	6
2.2. LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	7
2.3. STAN ISTNIEJĄCY.....	8
2.3.1. <i>Adaptacje i rozbiórki obiektów istniejących.....</i>	<i>8</i>
2.4. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI.....	8
2.4.1. <i>Opis poszczególnych projektowanych obiektów.....</i>	<i>9</i>
2.4.2. <i>Bilans terenu.....</i>	<i>10</i>
2.4.3. <i>Infrastruktura techniczna.....</i>	<i>12</i>
2.4.4. <i>Konstrukcja budynku oraz sposób jego posadowienia.....</i>	<i>12</i>
3. OPIS ELEMENTÓW PRZYRODNICZYCH ŚRODOWISKA OBJĘTYCH ZAKRESEM PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA NA ŚRODOWISKO, W TYM ELEMENTÓW ŚRODOWISKA OBJĘTYCH OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY.....	14
3.1. CHARAKTERYSTYKA GEOMORFOLOGICZNA.....	14
3.2. OPIS BUDOWY GEOLOGICZNEJ.....	14
3.3. CHARAKTERYSTYKA HYDROGEOLOGICZNA.....	14
3.4. ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA GRUNTOWO-WODNEGO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	14
3.5. UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH.....	14
3.6. USTALENIA Z PLANU GOSPODAROWANIA WODAMI NA OBSZARZE DORZECZA ODRY.....	15
3.7. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.....	15
3.7.1. <i>Flora.....</i>	<i>15</i>
3.7.2. <i>Fauna.....</i>	<i>15</i>
3.7.3. <i>Inwentaryzacja drzew.....</i>	<i>15</i>
3.7.4. <i>Gospodarka drzewostanem.....</i>	<i>16</i>
3.7.5. <i>Siedlisko.....</i>	<i>16</i>
3.7.6. <i>Prawne formy ochrony przyrody.....</i>	<i>17</i>
4. PRZEWIDYWANE RODZAJE I ILOŚCI ZANIECZYSZCZEŃ WYNIKAJĄCE Z FUNKCJONOWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	17
4.1. HAŁAS.....	17
4.2. POWIETRZE ATMOSFERYCZNE.....	18
4.3. ŚRODOWISKO GRUNTOWO-WODNE.....	18
4.4. GOSPODARKA ODPADAMI.....	18
5. OPIS ISTNIEJĄCYCH W SĄSIEDZTWIE LUB W BEZPOŚREDNIM ZASIĘGU ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA ZABYTKÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI.....	19

6. OPIS PRZEWIDYWANYCH SKUTKÓW DLA ŚRODOWISKA W PRZYPADKU NIEPODEJMOWANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	19
7. OPIS ANALIZOWANYCH WARIANTÓW.....	19
7.1. WARIANTOWA ANALIZA REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	19
7.2. WARIANT PROPONOWANY PRZEZ WNIOSKODAWCĘ.....	20
7.3. RACJONALNY WARIANT ALTERNATYWNY.....	20
7.4. WARIANT NAJKORZYSTNIEJSZY DLA ŚRODOWISKA.....	20
8. OKREŚLENIE PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO ANALIZOWANYCH WARIANTÓW, W TYM RÓWNIEŻ W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ, A TAKŻE MOŻLIWEGO TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO.....	20
8.1. FAZA BUDOWY.....	20
8.2. FAZA EKSPLOATACJI.....	22
8.2.1. Środowisko gruntowo-wodne.....	22
8.2.2. Gospodarka odpadami.....	22
8.2.3. Emisja gazów lub pyłów do powietrza atmosferycznego.....	23
8.2.4. Emisja hałasu do środowiska.....	24
8.2.5. Emisja pól elektromagnetycznych.....	25
8.2.6. Środowisko przyrodnicze.....	25
8.2.7. Poważna awaria przemysłowa.....	26
8.3. FAZA LIKWIDACJI.....	27
8.4. MOŻLIWOŚĆ TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA.....	27
9. UZASADNIENIE PROPONOWANEGO PRZEZ WNIOSKODAWCĘ WARIANTU, ZE WSKAZANIEM JEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO.....	27
9.1. ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI, ROŚLINY, ZWIERZĘTA, GRZYBY SIEDLISKA PRZYRODNICZE, WODĘ I POWIETRZE ORAZ OBSZARY NATURA 2000.....	27
9.2. ODDZIAŁYWANIE NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI, Z UWZGLĘDNIENIEM RUCHÓW MASOWYCH ZIEMI, KLIMAT I KRAJOBRAZ.....	28
9.3. WPŁYW NA DOBRA MATERIALNE, ZABYTKI I KRAJOBRAZ KULTUROWY.....	29
10. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA NA ŚRODOWISKO, OBEJMUJĄCE BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKO-, ŚREDNIO- I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, WYNIKAJĄCE Z ISTNIENIA PRZEDSIĘWZIĘCIA, WYKORZYSTYWANIA ZASOBÓW ŚRODOWISKA I EMISJI.....	29
10.1. OPIS PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ W FAZIE EKSPLOATACJI.....	29
10.2. ODDZIAŁYWANIE SKUMULOWANE.....	29
11. OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO.....	30
12. PORÓWNANIE PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ TECHNOLOGICZNYCH Z ART. 143 USTAWY PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	34
13. KONIECZNOŚĆ USTANOWIENIA OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.....	34
14. OPIS METOD PROGNOZOWANIA, ZASTOSOWANYCH PRZEZ WNIOSKODAWCĘ W NINIEJSZYM RAPORCIE... 34	34
15. TRUDNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NIEDOSTATKÓW METOD OBLICZENIOWYCH I DANYCH PROJEKTOWYCH. 35	35

16. PRZEDSTAWIENIE PROPOZYCJI MONITORINGU ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA NA ETAPIE JEGO BUDOWY I EKSPLOATACJI LUB UŻYTKOWANIA, W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU. 36
17. ANALIZA MOŻLIWYCH KONFLIKTÓW SPOŁECZNYCH ZWIĄZANYCH Z PLANOWANYM PRZEDSIĘWZIĘCIEM. . 37

WYKAZ I OBJAŚNIENIE STOSOWANYCH SKRÓTÓW:

INWESTOR

Porto sp. z o.o., ul. Kapitańska 2, 71-456 Szczecin

PLANOWANE PRZEDSIĘWZIĘCIE / INWESTYCJA

Kompleks usługowo-mieszkalny "Posejdon" przy al. Niepodległości w Szczecinie

TEREN INWESTYCJI

- kompleks: nr 4/1, 4/8, 4/9, 4/11, 2/12 o: 1040, m. Szczecin
- infrastruktura techniczna: nr 2/8, 2/10, 2/11, 19, 20/1, 5/2, 3/9 o: 1040, nr 12/8 o: 1041 m. Szczecin

1. DANE OGÓLNE.

1.1. Przedmiot, cel i zakres opracowania.

Przedmiotem opracowania jest raport o oddziaływaniu na środowisko dla przedsięwzięcia pn.:

**Kompleks usługowo-mieszkalny „Posejdon” przy al. Niepodległości w Szczecinie
zlokalizowany na działkach:**

- **kompleks: nr 4/1, 4/8, 4/9, 4/11, 2/12, 5//3 o: 1040, m. Szczecin,**
- **infrastruktura techniczna: nr 2/8, 2/10, 2/11, 19, 20/1, 5/2, 3/9 o: 1040, nr 12/8 o: 1041 m. Szczecin.**

Zakres informacji zawarty w raporcie wynika z postanowienia Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 26.10.2015 r., znak: WGKiOŚ-II.6220.1.56.2015.DMł.6 oraz obowiązujących przepisów tj. art. 66 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zm.).

1.2. Podstawa prawna.

Podstawą prawną niniejszego raportu są (m.in.):

1. Ustawa 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21 ze zm.).
4. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 627 ze zm.).
5. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity z 2014 r. Dz. U., poz. 1446).
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71).
7. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 1713).

1.3. Wykorzystane dokumenty i materiały źródłowe.

- Koncepcja wielobranżowa „Kompleks usługowo – mieszkaniowego „Posejdon” w Szczecinie” opracowana przez FBA w Szczecinie, styczeń 2016 r.
- Koncepcja architektoniczna „Kompleks usługowo – mieszkaniowego „Posejdon” w Szczecinie” opracowana przez FBA w Szczecinie, listopad 2015 r.
- Dokumentacja geologiczno-inżynierska dla ustalenia warunków geologiczno-inżynierskich podłoża projektowanego Kompleksu usługowo – mieszkaniowego „Posejdon” w Szczecinie opracowana przez „Geoprojekt” w Szczecinie, wrzesień 2015r.

- Opinia hydrogeologiczna określająca warunki hydrogeologiczne dla projektowanego Kompleksu usługowo – mieszkaniowego „Posejdon” w Szczecinie opracowana przez „Geoprojekt” w Szczecinie, wrzesień 2015r.
- Waloryzacja Przyrodnicza Miasta Szczecina (Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie, 1999 r.).
- Waloryzacja Przyrodnicza Województwa Zachodniopomorskiego (Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie, 2010 r.).

1.4. Kwalifikacja przedsięwzięcia.

W świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71) przedsięwzięcie pn.: Kompleks usługowo-mieszkalny „Posejdon” przy al. Niepodległości w Szczecinie, zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, wg §3, ust. 1, pkt. 56 b ww. rozporządzenia:

- **garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów**, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 50, 52-55 i 57, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:
 - a)
 - b) **0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a**
- przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego.**

Inwestor zaplanował na terenie inwestycji budowę ok. 317 miejsc w garażu podziemnym na dwóch kondygnacjach. Powierzchnia parkingów podziemnych wynosić będzie ok. +/- 0,90 ha.

Z uwagi na powyższą kwalifikację, realizacja tego przedsięwzięcia jest dopuszczalna wyłącznie po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko - tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zm.).

1.5. Miejscowy plan zagospodarowania terenu.

Dla obszaru objętego planowanym przedsięwzięciem obowiązują ustalenia zawarte w Uchwale Nr XXXI/773/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 02 lutego 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Brama Portowa” w Szczecinie (Dz.Urz. woj. zachodniopomorskiego z 2009 r., nr 16, poz. 666) - teren elementarny S.N.1015. UC. Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą, obszar planowanego przedsięwzięcia obejmuje teren elementarny S.N.1015.UC.

2. OPIS I ZAKRES PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA.

2.1. Inwestor.

Inwestorem niniejszego przedsięwzięcia jest: **Porto Sp. z o.o.**, ul. Kapitańska 2, 71-456 Szczecin.

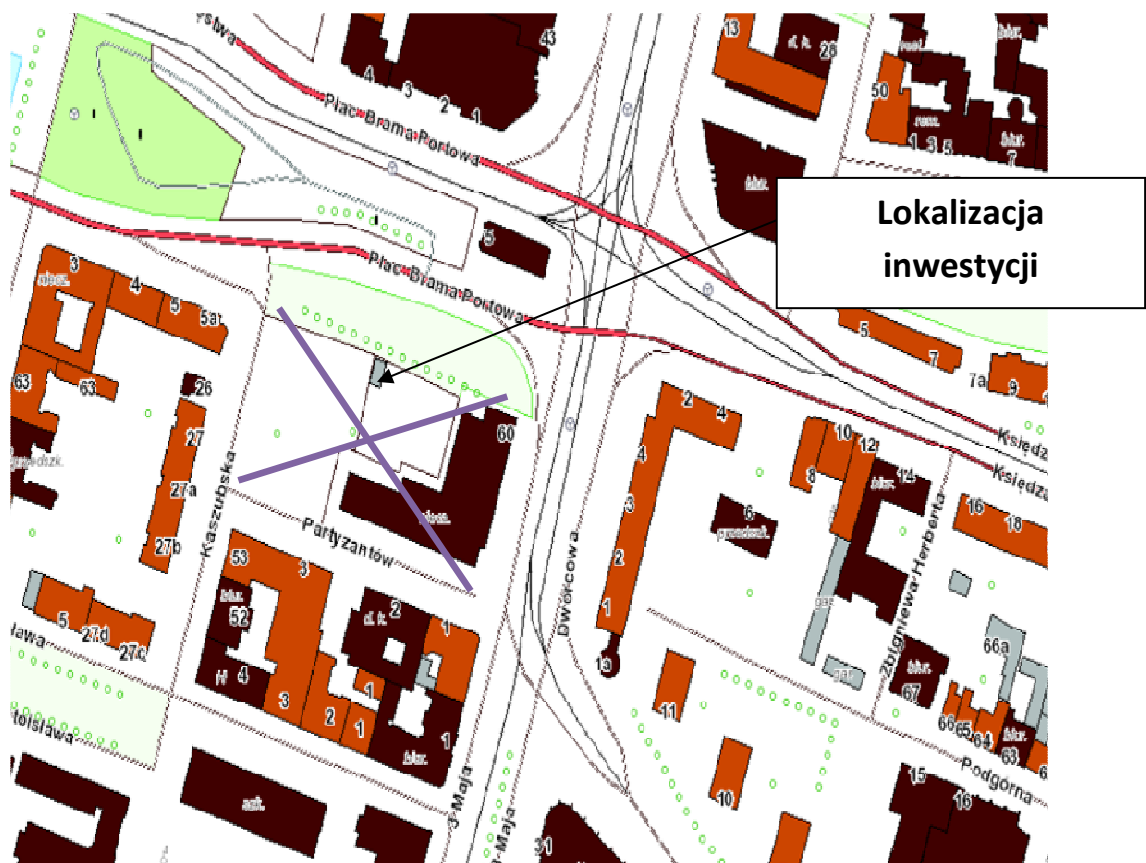
2.2. Lokalizacja przedsięwzięcia.

Przedmiotem inwestycji jest budowa kompleksu usługowo-mieszkalnego "Posejdon", zlokalizowanego w kwartale ulic Brama Portowa, Al. Niepodległości, Kaszubska i Partyzantów w Szczecinie, na działkach 2/12, 4/1, 4/8, 4/9, 4/11, 5/3 obręb: 1040 m. Szczecin wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu.

Teren pod planowaną inwestycję usytuowany jest w zurbanizowanej części miasta i poddany jest silnej antropopresji, związanej z istniejącym zagospodarowaniem terenów sąsiednich (obiekty handlowe, użyteczności publicznej, zabudowa mieszkaniowa) oraz z przebiegającymi w pobliżu ciągami komunikacyjnymi, w tym: ul. Brama Portowa, Al. Niepodległości, ul. 3-go Maja.

Jest to obszar dobrze eksponowany, dogodnie powiązany z istniejącym układem komunikacyjnym. Ulice te stanowią główne ciągi komunikacyjne Szczecina. Są to drogi asfaltowe, mające dwa-trzy jezdnie jednokierunkowe z pasem rozdziału, w którym przebiega torowisko tramwajowe. W pasie drogowym ulic znajduje się liczne uzbrojenie podziemne.

Lokalizację inwestycji przedstawia poniższa rycina.



Teren przeznaczony pod planowaną inwestycję sąsiaduje od:

- północy z ul. Brama Portowa,
- południa z ul. Partyzantów, a poprzez nią z zabudową IV i II kondygnacyjną, o funkcjach mieszkaniowych, usługowych i użyteczności publicznej,
- zachodu z ul. Kaszubską a poprzez nią z zabudową VI kondygnacyjną o funkcji mieszkaniowej i usługowo-handlowej,

- wschodu z ul. 3 Maja a poprzez nią z zabudową VI kondygnacyjną o funkcji mieszkaniowej i usługowo-handlowej.

2.3. Stan istniejący.

Na działce 4/1 oraz dz. 5/3 znajduje się nieużytkowany budynek dwuskrzydłowego Domu Towarowego z początku XX wieku, który zlokalizowany jest przy Al. Niepodległości i ul. Partyzantów. Pozostały teren lokalizacji planowanego przedsięwzięcia: działki nr: 4/11, 2/12, 4/9 i 4/8, jest płaski, obecnie niezainwestowany. Na terenie przeznaczonym pod inwestycję znajdują się drzewa w ilości kilkunastu sztuk – głównie topole, które będą kolidowały z planowaną zabudową. Do całego terenu Inwestycji istnieje swobodny dostęp od strony dróg publicznych - miejskich ulic okalających. Istniejący wjazd na teren odbywa się poprzez sięgacz – drogę wewnętrzną (dz. nr 4/8) od strony ul. Partyzantów. Działki budowlane w sąsiedztwie są zabudowane średnio w 80-90% śródmiejską zabudową o funkcji handlowej, usługowej i mieszkalnej.

2.3.1. Adaptacje i rozbiórki obiektów istniejących.

Adaptacji na funkcje biurową, usługową i handlową zostanie poddany istniejący budynek Domu Towarowego Posejdon. Rozbiórkom podlegają wtórnie dobudowane części budynku od strony wnętrza kwartału (1), wolnostojący budynek inwentarski przy północnej granicy działki (2), wolnostojąca stacja transformatorowa (3) oraz czerpnia powietrza z podziemnym kanałem wewnątrz kwartału (4) (rys. 1).

2.4. Charakterystyka inwestycji.

Zagospodarowanie terenu zaprojektowano tak, aby spełnić wszelkie wymagania:

- wytyczne wynikające z kontekstu miejsca, jego sąsiadującej zabudowy oraz układu i powiązań komunikacji kołowej i ciągów pieszych oraz istniejącego zainwestowania;
- obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Centrum – Brama Portowa” w Szczecinie - uchwała nr XXXI/773/09, Rady Miasta Szczecin z dnia 02 lutego 2009 r. zwanego dalej MPZP.

Zabudowa zaprojektowana została w maksymalnym zakresie intensywności, w zgodzie z zapisami MPZP. W ostatecznej wersji koncepcji zaprojektowano zwarty kwartał zabudowy wokół dwóch dziedzińców zlokalizowanych nad kondygnacją przyziemną, które będą pełniły funkcję rekreacyjną.

Budynek nowoprojektowany będzie miał zróżnicowaną wysokość. Część mieszkalno- usługowa będzie maksymalnie jedenastokondygnacyjna, część hotelowo – usługowa maksymalnie dziesięciokondygnacyjna. Pod kompleksem nowoprojektowanym zlokalizowane będą dwie kondygnacje podziemne. Cały nowoprojektowany kompleks wraz z budynkiem istniejącym pięcio-kondygnacyjnym, będzie stanowił zabudowę zwartą pomiędzy ulicami Kaszubską, Placem Brama Portowa, al. Niepodległości i ulicą Partyzantów.

Budynek nowoprojektowany będzie obiektem samodzielnym i nie powiązany trwale (konstrukcyjnie) z budynkiem istniejącym. Oba budynki posiadać będą osobne posadowienia i odrębne układy konstrukcyjne, usztywnienia przestrzenne; będą od siebie oddylatowane zarówno w części podziemnej jak i nadziemnej. Budynek istniejący będzie podlegał przebudowie w zakresie lokalnych elementów, główny układ konstrukcyjny, poprzeczny nie będzie zmieniany. Również sposób posadowienia nie ulegnie zmianie.

2.4.1. Opis poszczególnych projektowanych obiektów.

Zaprojektowano zlokalizowanie dwóch hoteli: 4* i 3* w najbardziej prestiżowej lokalizacji od strony Pl. Brama Portowa. Hotel 4* zaprojektowano z podjazdem i zadaszonym wejściem głównym do hotelu od strony Placu Brama Portowa. Hotel zlokalizowano z wejściem od ul. Kaszubskiej z możliwością wykorzystania podjazdu zarówno od pl. Brama Portowa jak i od ul. Kaszubskiej. Narożnik obu hoteli będzie w ten sposób widoczny od strony Placu Zwycięstwa. Zadaszone wejście do hotelu 4* przewidziano od strony Pl. Brama Portowa z możliwością czasowego podjazdu.

Funkcja biurowa została zaprojektowana od strony Placu Brama Portowa, wokół wewnętrznego dziedzińca zlokalizowanego przy budynku istniejącym nad parterem. Wejście główne zlokalizowano od strony Pl. Brama Portowa poprzez wspólne lobby łączące część istniejącą z nowoprojektowaną, dodatkowe wejścia od ul. Niepodległości oraz ul. Partyzantów. Na kondygnacji N01 zaprojektowano lobby biurowe łączące wszystkie trzony komunikacyjne w części biurowej. Na tej kondygnacji zaprojektowano również kantinę w części istniejącej z dostępem do wspólnego dziedzińca pełniącego funkcje rekreacyjną i wypoczynkową. Przewiduje się możliwość połączenia lobby biurowego z funkcją konferencyjną w części hotelowej. Dobudowa dodatkowych traktów do części istniejącej daje możliwość elastycznego podziału i wykorzystania powierzchni biurowych z możliwością połączenia na jednej kondygnacji części istniejącej z nowoprojektowanymi skrzydłami biurowymi.

Funkcja handlowa została zaprojektowana w parterze istniejącego budynku oraz w części niezależnej rozbudowanej pod dziedzińcem z dostępnością z narożnika Al. 3 Maja i ul. Partyzantów z możliwością wykorzystania np. na sklep spożywczy lub inny.

Dodatkowo w południowo-zachodnim narożniku od strony ul. Kaszubskiej i ul. Partyzantów zaprojektowano **budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze**, z wejściem poprzez recepcję od strony podjazdu w ul. Kaszubskiej.

Dojazd do parkingów podziemnych i dostaw zlokalizowano od strony ul. Partyzantów.

Dziedziniec pomiędzy skrzydłami hotelowymi został zabudowany w dwóch pierwszych kondygnacji nadziemnych z przeznaczeniem na funkcję zapleczy hotelowych.

Hotel 4* - na parterze (N00) zlokalizowano hol wejściowy, recepcję i lobby bar, zaplecza hotelowe, restaurację wraz z kuchnią hotelową oraz lokale usługowe. Na 1 piętrze kondygnacji N01 zaprojektowano centrum konferencyjne z dostępem do zaplecza gastronomicznego, które jest wspólne dla obu hoteli. Na kondygnacjach N02 do N08 znajduje się 91 pokoi hotelowych. Na kondygnacji N09 zaprojektowano salę fitness dla gości obydwu hoteli oraz tak zwany „sky bar” z możliwości wyjścia na taras.

Hotel 3* - na parterze (N00) hol wejściowy, recepcja, część gastronomiczna i lobby. Na poziomie N01 do N09 zlokalizowano 159 pokoi hotelowych.

Funkcja biurowa została zaprojektowana od strony Placu Brama Portowa, wokół wewnętrznego dziedzińca zlokalizowanego przy budynku istniejącym nad parterem. W części biurowej od strony Placu Brama Portowa na parterze zlokalizowano lokale usługowe oraz hol wejściowy do biur. Na kondygnacjach N01 do N09 zaprojektowano powierzchnie biurowe typu open space z możliwością dowolnej aranżacji. Przewidziano możliwość połączenia części biurowej z budynkiem istniejącym kompleksu.

Budynek mieszkalny zlokalizowano w narożniku południowo-zachodnim od strony ul. Kaszubskiej i ul. Partyzantów. Na parterze przewidziano wejście główne dla mieszkańców oraz

lokale usługowe. Na wyższych kondygnacjach od N01 do N10 zlokalizowano małe mieszkania (1 i 2 pokojowe) doświetlone od strony południowej, zachodniej i powyżej kondygnacji N05 od strony wschodniej. Na wyższych kondygnacjach mogą być zlokalizowane większe apartamenty. Przewidziano możliwość wydzielenia w pionie budynku mieszkalnego wraz ze znajdującym się pod nim garażem dwupoziomowym jako osobnej nieruchomości.

Do budynku istniejącego Posejdona zaprojektowano dobudowę traktu biurowego na wszystkich kondygnacjach od strony wewnętrznego dziedzińca. Nad niższym skrzydłem zaprojektowano szklaną nadbudowę z możliwością przeznaczenia na funkcję biurową lub np. restaurację, kawiarnię itp.

Pod całym zespołem nowej zabudowy zlokalizowano wspólny, dwupoziomowy garaż podziemny z wydzielonymi strefami parkowania dla różnych użytkowników.

Na poziomie P-01 założono możliwość połączenia parkingu z trzonem komunikacyjnym budynku istniejącego Posejdona.

Miejsca postojowe w garażu podziemnym.

Podstawowym traktem konstrukcyjnym przyjętym w kondygnacji parkingu podziemnego jest wymiar 8,1 m oraz 7,5 m pod częścią hotelową. Zaprojektowano miejsca postojowe w ilości 317 (7 miejsc dla niepełnosprawnych) z tego 19 miejsc w części mieszkalnej. Podstawowe parametry podano na rzutach kondygnacji podziemnych. Na rowery przewidziano parking rowerowy 96 miejsc.

2.4.2. Bilans terenu.

Powierzchnia terenu inwestycji

(dz. nr 2/12, 4/1, 4/8, 4/9, 4/11, 5/3) - 7 033,00 m²

Uwaga:

nw. dane są wartościami orientacyjnymi. Ich zmiana +/- 10% nie wpłynie na oddziaływania na środowisko.

powierzchnia zabudowy kompleksu	- 6 887,00 m ²
powierzchnia całkowita kompleksu	- 48 491,1 m ²
powierzchnia użytkowa kompleksu	- 46 821,2 m ²

w tym:

<u>1. powierzchnia użytkowa części istniejącej</u>	- 6 379,8 m ² , w tym:
- powierzchnia użytkowa usług	- 1 002,9 m ²
- powierzchnia użytkowa biur	- 3815,8 m ²
- powierzchnia użytkowa komunikacji	- 741,3 m ²
- powierzchnia użytkowa pom. technicznych, zaplecza, wc, itp.	- 776,5 m ²
<u>2. powierzchnia użytkowa części hotelowej</u>	- 11 374,4 m ² w tym:
- powierzchnia użytkowa holi i przestrzeni wspólnych	- 1 270,7 m ²
- powierzchnia użytkowa sal konferencyjnych	- 586,3 m ²
- powierzchnia użytkowa foyer części konferencyjnej	- 245,60 m ²
- powierzchnia użytkowa pokoi hotelowych	- 4 807,8 m ²

- powierzchnia użytkowa komunikacji	- 2 817,1 m ²
- powierzchnia użytkowa zapleczy/pomieszczeń technicznych	- 1 318,0 m ²
- powierzchnia użytkowa pomieszczeń administracyjnych	- 110,9 m ²
- ilość pokoi hotelowych w 3*	- 160 szt.
w tym:	
- ilość pokoi hotelowych De Luxe	- 6 szt.
- ilość pokoi hotelowych w 4*	- 90 szt.
(w tym 1 king apartament i 1 pokój dla niepełnosprawnego)	
<u>3. powierzchnia użytkowa części biurowej</u>	- 16 181,8 m ²
w tym:	
- powierzchnia użytkowa usług	- 2006,7 m ²
- powierzchnia użytkowa biur (najmu)	- 11 901,5 m ²
- powierzchnia użytkowa komunikacji	- 1 587,8 m ²
- powierzchnia użytkowa pom. technicznych, zaplecza, wc, itp.	- 570,1 m ²
<u>4. powierzchnia użytkowa części mieszkaniowej</u>	- 3 594,3 m ²
w tym:	
- powierzchnia użytkowa mieszkań	- 2 701,6 m ²
- powierzchnia użytkowa usług w parterze	- 222,2 m ²
- powierzchnia użytkowa komunikacji	- 600,0 m ²
- powierzchnia użytkowa pom. technicznych, gosp., itp.	- 70,6 m ²
- powierzchnia użytkowa kondygnacji podziemnych	- 538,00 m ²
- łączna ilość mieszkań	- 60 szt.
<u>5. parking podziemny</u>	
- powierzchnia użytkowa parkingu podziemnego/ramp	- 8 320,00 m ² w tym:
- powierzchnia użytkowa parkingu podziemnego/ramp na P-01	- ok. 4 200,00 m ²
- powierzchnia użytkowa parkingu podziemnego/ramp na P-02	- ok. 4 120,00 m ²
- powierzchnia użytkowa pomieszczeń technicznych	- 567,5 m ²
- ilość stanowisk dla rowerów	96 szt.
- ilość miejsc postojowych (część parkingu podziemnego na kond. P-01)	155 szt.
- ilość miejsc postojowych (część parkingu podziemnego na kond. P-02)	

162 szt.

- łączna ilość miejsc postojowych 317 szt., w tym:
 - 7 miejsc postojowych dla niepełnosprawnych.

Uwaga! 19 z 317 miejsc postojowych znajduje się w części mieszkalnej.

2.4.3. Infrastruktura techniczna.

Na potrzeby projektowanej inwestycji przewiduje się realizację:

- przyłącza wodociągowego (w tym do celów przeciwpożarowych),
- przyłącza kanalizacji sanitarnej, przyłącza kanalizacji deszczowej,
- przyłącza do sieci ciepłowniczej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej,
- przyłącza gazowego na potrzeby technologiczne,
- przyłącza telekomunikacyjnego, przyłącza do sieci elektroenergetycznej.

Uwaga: - Nw. ilości zapotrzebowania w media są wartościami orientacyjnymi. Ich zmiana +/- 10% nie wpłynie na oddziaływania na środowisko.

2.4.4. Konstrukcja budynku oraz sposób jego posadowienia.

Budynek nowoprojektowany, kilkusekcyjny, zaprojektowano w technologii szkieletowej, żelbetowej z możliwością częściowej prefabrykacji. Stropy w konstrukcji słupowo-płytowej oparte w części zmiany układu konstrukcji i w częściach usztywniających obiekt, na tarczownicach żelbetowych i trzonach usztywniających. Słupy żelbetowe przekazujące obciążenia osiowo do poziomy płyty fundamentowej. Podział przestrzeni międzylokalowych za pośrednictwem drobnowymiarowych elementów murarskich, stanowiących obciążenie głównego szkieletu nośnego, oddylatowane od stropów wyższych kondygnacji. W miejscach uzgodnionych przegrody te będą posiadać parametry wymagane ze względu na wydzielenia p.poż. Elewacje w większości przeszklone na podkonstrukcjach stalowych samonośnych, mocowanych do przepon stropowych i szkieletu konstrukcji nośnej. Przeszklenie szkłem bezpiecznym. Klatki schodowe i szyby windowe, żelbetowe wylewane.

Zgodnie z opisem technicznym do projektu koncepcji konstrukcyjnej inwestycji pn. „Kompleks usługowo-mieszkaniowego Posejdon” opracowanym przez mgr inż. Andrzeja Bayera w styczniu 2016 r.:

zabezpieczenie wykopu pozwoli na prowadzenie prac bez zachwiania poziomów wód gruntowych wokół planowanej inwestycji, tj. obniżenia poziomu wód zawieszonych i powierzchniowych pod budynkami istniejącymi, zarówno pod budynkiem przebudowywanym, jak i budynkami sąsiednimi.

Wykonanie zabezpieczenia w postaci ściany szczelinowej lub palisady ma również za zadanie oprócz zabezpieczenia przed wyjściem lejem depresji wód gruntowych zawieszonych poza granice działki, również zabezpieczenie przed poziomym przemieszczeniem gruntów po zewnętrznej stronie planowanej inwestycji, co mogłoby spowodować powtórne i nierównomierne osiadanie budynków sąsiednich, a to natomiast doprowadziłoby do powstania w nich uszkodzeń (spękań czy zarysowań ścian konstrukcyjnych).

Dla zabezpieczenia wpływy głębokich wykopów na stan techniczny budynków sąsiednich, zaproponowano wykonanie zabezpieczenia ścianą żelbetową w postaci palisady lub ściany szczelinowej. Zabezpieczenie to, jest jednym z bezpieczniejszych sposobów na zabezpieczenie

wykopu w ścisłej zabudowie miejskiej. Zabezpieczenie wykopu pozwoli na prowadzenie prac bez zachwiania poziomów wód gruntowych wokół planowanej inwestycji, tj. obniżenia poziomu wód zawieszonych i powierzchniowych pod budynkami istniejącymi, zarówno pod budynkiem przebudowywanym, jak i budynkami sąsiednimi.

Wykonanie zabezpieczenia w postaci ściany szczelinowej lub palisady ma również za zadanie oprócz zabezpieczenia przed wyjściem lejem depresji wód gruntowych zawieszonych poza granice działki, również zabezpieczenie przed poziomym przemieszczeniem gruntów po zewnętrznej stronie planowanej inwestycji, co znowuż mogłoby spowodować powtórne i nierównomierne osiadanie budynków sąsiednich, a to natomiast doprowadziłoby do powstania w nich uszkodzeń (spękań czy zarysowań ścian konstrukcyjnych). Przyjęte rozwiązanie ścianą żelbetową zabezpieczenia wykopu jest bezpieczne dla środowiska, gdyż nie wprowadza w grunt materiałów niebezpiecznych, czy wpływających na wody gruntowe.

Zalecenia dla Inwestora:

- Podczas prowadzenia prac związanych z wykonaniem ściany żelbetowej zabezpieczenia wykopu, należy tak dobierać technologię prowadzonych prac, aby zminimalizować wpływ czynników zarówno warunków istniejących gruntowo-wodnych, jak i technologicznych jak drgania, wibracje, hałas, na ludzi i obiekty w sąsiedztwie.
- Przed przystąpieniem do prac, należy założyć na budynkach sąsiednich tensometry oraz na bieżąco kontrolować wartości drgań przekazywanych przez urządzenia wykonujące zabezpieczenia wykopu.
- W przypadku generowania drgań, należy zmienić ustawienia urządzeń, można także dodatkowo stworzyć przeponę poziomą przed ścianą szczelinową w warstwach najbardziej podatnych na przenoszenie drgań, tj. wykonać rów o głębokości około 1,5 m wypełniony luźnym piaskiem wzdłuż zewnętrznej ściany planowanego zabezpieczenia, co spowoduje amortyzację drgań powierzchniowych.
- Przy spełnieniu założeń jak wyżej, wpływ prac budowlanych na budynki sąsiednie będzie znikomy, który nie powinien spowodować uszkodzeń, w tym spękań czy zarysowań.
- Przed rozpoczęciem prac zaleca się jednak dokładnie zinwentaryzować uszkodzenia i zarysowania budynków istniejących, a dokumentację tak sporządzoną potwierdzić ze stanem faktycznym z właścicielami posesji.
- Na bieżąco należy kontrolować drgania przekazywane przez urządzenia oraz wykonywać kontrolne pomiary przemieszczeń obudowy wykopu, przez cały okres realizacji inwestycji.

3. OPIS ELEMENTÓW PRZYRODNICZYCH ŚRODOWISKA OBJĘTYCH ZAKRESEM PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA NA ŚRODOWISKO, W TYM ELEMENTÓW ŚRODOWISKA OBJĘTYCH OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY.

3.1. Charakterystyka geomorfologiczna.

Pod względem geomorfologicznym teren przedsięwzięcia stanowi nadbudowaną nasypami wysoczyznę morenową wieku plejstocenijskiego wyniesioną na terenie badań (łącznie z warstwą nasypów) do rzędnych 22,9 – 23,5 m npm. Geograficznie teren należy do mezoregionu Wzniesienia Szczecińskiego stanowiącego część Pobrzeża Szczecińskiego.

3.2. Opis budowy geologicznej.

We wrześniu 2015 r. firma „Geoprojekt” w Szczecinie opracował dokumentację geologiczno-inżynierską dla ustalenia warunków geologiczno-inżynierskich podłoża projektowanego Kompleksu usługowo – mieszkaniowego „Posejdon” w Szczecinie. W dokumentacji tej zostały wykorzystane materiały i badania archiwalne.

3.3. Charakterystyka hydrogeologiczna.

Projektowana inwestycja znajduje się poza terenami ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęć wód podziemnych. Znajduje się również poza Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych nr 122 (Dolina Kopalna Szczecin), zlokalizowanym na zachód od projektowanej inwestycji (spływ wód poziomu użytkowego odbywa się w kierunku wschodnim do rzeki Odry). Projektowana inwestycja znajduje się w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 3 należącej do regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego. Stan tej JCWPd zarówno pod względem ilościowym i jakościowym określono jako dobry.

3.4. Zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego związane z realizacją planowanego przedsięwzięcia.

Większość zagrożeń dla środowiska gruntowo-wodnego związanych jest z fazą realizacji inwestycji, w szczególności z realizacją głębokiego wykopu pod dwie kondygnacje podziemne. Prace te wiążą się z zagrożeniem dla wód podziemnych oraz możliwością negatywnego wpływu na budynki sąsiadujące (odwadnianie, a także podkopanie fundamentów byłego domu towarowego). Dlatego zaproponowana przez Projektanta metoda wykonania wykopów w ściankach szczelnych z uszczelnieniem dna wykopu metodą iniekcji strumieniowej wydaje się optymalna z punktu ochrony środowiska i istniejących obiektów, ponieważ wykluczy konieczność prowadzenia odwodnienia.

3.5. Ujęcia wód podziemnych.

Według danych pozyskanych z RZGW w Szczecinie ujęciami zlokalizowanymi najbliższej projektowanej inwestycji są:

- ujęcie Komendy Wojewódzkiej Policji (nr ujęcia wg RZGW 10310319);
- ujęcie znajdujące się na Zamku Książąt Pomorskich (nr obiektów w Banku HYDRO 2280028 i 2280318, nr ujęcia wg RZGW 10310200).

3.6. Ustalenia z Planu Gospodarowania Wodami na obszarze dorzecza Odry.

Projektowana inwestycja znajduje się w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 3 należącej do region wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego. Stan tej JCWPd zarówno pod względem ilościowym i jakościowym określono jako dobry.

Planowana inwestycja realizowana w JCWP PLRW6000211999 Odra od Parnicy do ujścia, nie będzie realizowana na obszarach *ochrony siedlisk lub gatunków, ustanowionych w ustawie o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie* oraz nie będą naruszać pozostałych obszarów wymienionych w art. 113 ust. 4 Prawo wodne.

Inwestycja nie będzie ingerowała w żaden sposób w wody powierzchniowe rzeki Odry i nie będzie miała wpływu na niżej wymienione elementy jakości wód rzeki Odry: w zakresie elementów biologicznych; w zakresie elementów hydromorfologicznych; w zakresie elementów fizykochemicznych.

3.7. Środowisko przyrodnicze.

3.7.1. Flora.

Dziedziniec jest prawie w całości pokryty nawierzchnią z płyt betonowych. Roślinność rośnie głównie na obrzeżach dziedzińca i w sąsiedztwie muru ogradzającego teren, w sąsiedztwie ścian budynku i w szczelinach pomiędzy betonowymi płytami. Z powodu silnego antropogenicznego przekształcenia terenu, bardzo ubogich warunków siedliskowych, w tym ubogiej warstwy urodzajnej gruntu oraz niewielkiej przestrzeni umożliwiającej rozwój, zróżnicowanie gatunkowe roślinności jest niewielkie.

3.7.2. Fauna.

Obszar opracowania jest usytuowany w centrum miasta Szczecina, jest częściowo zabudowany i graniczy z ulicami, z tego powodu nie występują tam płazy, gady i ssaki.

W obszarze opracowania znajduje się budynek, dawniej użytkowany jako centrum handlowe „Posejdon”. W trakcie wykonywania opracowania dokonano przeglądu wnętrza tego budynku, w którym nie było nietoperzy. W budynku nie ma dziur, przez które te ssaki mogłyby wlatywać, gniazdować tam i zimować. Nieużytkowane tereny przy budynku nie są żerowiskami dla tych ssaków. Stwierdzone bezkręgowce są pospolite, niezagrożone i nie są objęte ochroną gatunkową. Ze względu na usytuowanie obszaru opracowania w ścisłym centrum miasta, w jego granicach nie ma dogodnych warunków dla bytowania ptaków. Stwierdzone to typowe gatunki dla terenów miejskich i ścisłej zabudowy. Są to gatunki związane z budynkami i zadrzewieniami, występującymi w sąsiedztwie zabudowy i na placach. Są to gatunki pospolite i częste w terenach miejskich, przyzwyczajone do różnych oddziaływań antropogenicznych, powodowanych przez poruszanie się ludzi i pojazdów oraz hałas.

3.7.3. Inwentaryzacja drzew.

W obszarze opracowania została wykonana inwentaryzacja drzew i krzewów wraz z gospodarką drzewostanem na działkach geodezyjnych o nr 4/1, 4/8, 4/9, 4/11, 2/12, 2/11, 2/10, 2/8, 19, 5/1, 3/5, 20/1 w obrębie 1040, nr 12/8 w obrębie 1041 przy ulicy al. Niepodległości 60.

Opracowanie inwentaryzacji zieleni wraz z gospodarką drzewostanem dotyczy inwestycji pn. „Kompleks usługowo-mieszkalny POSEJDON”. W wyniku prac terenowych w granicach opracowania rozpoznano 14 gatunków drzew liściastych, w tym 4 gatunki drzew owocowych z czego największy udział stanowi klon pospolity – 20,51% całości zadrzewienia.

Zinventaryzowano grupy podrostów 3 gatunku drzew występujących na terenie, a także grupy krzewów liściastych 4 gatunków.

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409) na terenie opracowania nie stwierdzono występowania drzew ani krzewów objętych ochroną prawną. Za murem wewnętrznego dziedzińca kompleksu „Posejdon” i od strony Bramy Portowej, rosną topole, które w większości mają różne objawy chorobowe w koronach i w pniach. Są to murszejące rany po ułamanych konarach i gałęziach, a w pniach różne uszkodzenia powierzchniowe i wgłębne. Na konarach i na górnych częściach pni silnie rozprzestrzeniła się jemiola pospolita *Viscum album* L., gatunek rośliny z rodziny sandałowcowatych, który jest półpaszytem i często występuje na topolach.

3.7.4. Gospodarka drzewostanem.

Drzewa i krzewy do usunięcia ze względu na kolizję z planowaną inwestycją sklasyfikowano w następujących grupach:

1. drzewa, których obwód pnia na wysokości 5 cm nad ziemią przekracza 35 cm (gatunki topoli, wierzb, kasztanowca pospolitego, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego, robinii białej, platanu klonolistnego) lub 25 cm (pozostałe gatunki drzew) oraz drzewa, których obwód pnia mierzony na wysokości 130 cm przekracza 75 cm (gatunki topoli, wierzb, kasztanowca pospolitego, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego, robinii białej, platanu klonolistnego) lub 50 cm (pozostałe gatunki drzew) do usunięcia ze względu na kolizję z inwestycją wg zapisów zmian w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r. (t.j. Dz. U z 2013 r., poz. 627 ze zm.) art.83f, ust. 1, pkt 3. oraz art. 86, ust. 1, pkt.7;
2. topole obcego pochodzenia o obwodzie pnia mierzonym na wysokości 130 cm o wartości powyżej 100 cm;
3. drzewa owocowe;
4. krzewy poniżej 10 lat podlegające ustawie o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r. (t.j. Dz.U z 2013 r., poz. 627 ze zm.) art. 83f, ust. 1, pkt. 1;
5. podrost skupisko samosiewów drzew, których obwody pni nie przekraczają 0,10 m i nie kwalifikują się do naniesienia punktowego na mapę; obwód pnia podrostu na wysokości 5 cm nad ziemią nie przekracza 35 cm (gatunki topoli, wierzb, kasztanowca pospolitego, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego, robinii białej, platanu klonolistnego) lub 25 cm (pozostałe gatunki drzew), do usunięcia ze względu na kolizję z inwestycją wg zapisów zmian w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r. (t.j. Dz. U z 2013 r., poz. 627 ze zm.) art.83f, ust. 1, pkt 3. oraz art. 86, ust. 1, pkt.7.

W związku z realizacją przedsięwzięcia nie przewiduje się nasadzeń zastępczych. Brak jest miejsca na nasadzenia na omawianym terenie.

3.7.5. Siedlisko.

W obszarze opracowania nie stwierdzono roślin objętych ochroną gatunkową na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 09.10.2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409). Na istniejących drzewach i krzewach nie stwierdzono objętych ochroną gatunkową mchów i porostów. W terenie dominowały typowe gatunki ruderalne, charakterystyczne dla zbiorowisk nitrofilnych. Do najliczniejszych należały gatunki z klasy *Artemisietea vulgaris*, tj. pokrzywa zwyczajna *Urtica dioica* i bylica pospolita *Artemisia vulgaris*.

3.7.6. Prawne formy ochrony przyrody.

Teren lokalizacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie znajduje się w granicach prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1651 ze zm.).

Obszary Natura 2000

Teren lokalizacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie znajduje się w granicach obszarów Natura 2000, w stosunku, do których jest usytuowany następująco:

- ok. 2100 m od granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 7 maja 2014 r., poz. 1934),
- ok. 2100 m od granicy obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 Dolna Odra PLH320037, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolna Odra PLH320037 (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 17 kwietnia 2014 r., poz. 1661),

Proponowane formy ochrony przyrody

Waloryzacja Przyrodnicza Miasta Szczecina (Biuro Konserwacji Przyrody, Szczecin, 1999 r.) - teren lokalizacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie znajduje się w granicach proponowanych form ochrony przyrody, o których mowa w powyższej waloryzacji przyrodniczej.

Waloryzacja Przyrodnicza Województwa Zachodniopomorskiego (Biuro Konserwacji Przyrody, Szczecin, 2010 r.) - teren lokalizacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie znajduje się w granicach proponowanych form ochrony przyrody, o których mowa w powyższej waloryzacji przyrodniczej. Znajduje się w odległości:

- ok. 2150 m od granicy proponowanego rezerwatu przyrody „Zaleskie Łęgi”,
- ok. 2800 m od granicy proponowanego użytku ekologicznego „Kurowskie Łęgi”.

4. PRZEWIDYWANE RODZAJE I ILOŚCI ZANIECZYSZCZEŃ WYNIKAJĄCE Z FUNKCJONOWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA.

4.1. Hałas.

Charakterystyczne punkty obserwacji (obliczeniowe) zlokalizowano na wysokości 16 m oprócz jednego zlokalizowanego przy budynku ul. Partyzantów 3 (na wysokości 4 m), naprzeciwko wyjazdu do parkingu podziemnego i strefy dostaw. Wyniki obliczeń prognostycznych wskazują, że hałas emitowany z terenu projektowanego Kompleksu, związany przede wszystkim z pracą systemów wentylacyjno-klimatyzacyjnych przy ich nominalnym obciążeniu, nie będzie przekraczał poziomów dopuszczalnych podczas funkcjonowania w porze dnia i w porze nocy.

Szczegółowe informacje wpływu hałasu na środowisko podczas eksploatacji inwestycji zostały przedstawione w podrozdziale 8.2.4.

4.2. Powietrze atmosferyczne.

Zestawienie emisji w trakcie eksploatacji obiektu z emitorów (na dachu).

Emitor rzeczywisty lub zastępczy	Zanieczyszczenie	Wielkość emisji [kg/h]
Wentylacja garażu E – 1	NO ₂	0,009
	SO ₂	0,0000117
	CO	0,00072
	CO ₂	2,97
	PM10	0,0018
	Węglowodory aromatyczne	0,000099
	Węglowodory alifatyczne	0,0000396
Wentylacja garażu E – 2	NO ₂	0,009
	SO ₂	0,0000117
	CO	0,00072
	CO ₂	2,97
	PM10	0,0018
	Węglowodory aromatyczne	0,000099
	Węglowodory alifatyczne	0,0000396
Wentylacja garażu E-3	NO ₂	0,009
	SO ₂	0,0000117
	CO	0,00072
	CO ₂	2,97
	PM10	0,0018
	Węglowodory aromatyczne	0,000099
	Węglowodory alifatyczne	0,0000396

4.3. Środowisko gruntowo-wodne.

Ścieki bytowe i przemysłowe

Ilość ścieków bytowych wyniesie:

część mieszkaniowa:	-	18,4 m ³ /d
<u>część hotelowa i biurowa</u>	-	<u>117,0 m³/d</u>
razem		135,4 m ³ /d

Ilość ścieków przemysłowych odprowadzanych do zewnętrznych sieci kanalizacji sanitarnej wynosić będzie 5,5 m³/d.

Ścieki opadowe:

Ilość ścieków opadowych wynosić będzie:

część mieszkaniowa:	-	5,0 l/s
<u>część hotelowa i biurowa</u>	-	<u>85 l/s</u>
razem		90 l/s

4.4. Gospodarka odpadami.

W trakcie eksploatacji będą wytwarzane odpady (według załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 grudnia 2014 r., w sprawie katalogu odpadów - Dz. U. z 2014 r., poz. 1923).

5. OPIS ISTNIEJĄCYCH W SĄSIEDZTWIE LUB W BEZPOŚREDNIM ZASIĘGU ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA ZABYTKÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI.

Obiekt istniejącego Domu Towarowego Posejdon jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Teren Inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską, jednakże w przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie. Na terenie Inwestycji występuje duże prawdopodobieństwo napotkania w trakcie prac ziemnych na pozostałości kondygnacji podziemnych historycznej zabudowy kwartału.

Zgodnie z projektem modernizacji ulegnie były Dom Towarowy Posejdon, którego elewacje zewnętrzne (od strony al. Niepodległości i ul. Partyzantów) mają nawiązywać do ich stanu sprzed II wojny światowej. Oprócz tego teren inwestycji ma być zabudowany w całości budynkami usługowo-mieszkalnymi maksymalnie jedenastokondygnacyjnymi. Budynek przy Al. Niepodległości 60 jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

W przypadku znalezienia podczas robót budowlanych ew. elementów zabytkowych, należy uzgodnić sposób postępowania z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie.

6. OPIS PRZEWIDYWANYCH SKUTKÓW DLA ŚRODOWISKA W PRZYPADKU NIEPODEJMOWANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA.

Niepodjęcie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie korzystne dla miasta Szczecina, w tym dla krajobrazu. W przyszłości istniejący obiekt kubaturowy może niszczyć, co może stać się zagrożeniem dla ludności i poruszających się pojazdów. Istniejące i nieużytkowane tereny w sąsiedztwie obiektu kubaturowego są silnie zaśmiecone i w obecnym stanie taka sytuacja wpływa niekorzystnie na krajobraz ścisłego centrum miasta. W terenach rozprzestrzeniają się inwazyjne gatunki roślin, które mogą przenosić się na zieleńce i parki w sąsiedztwie.

Obecnie budynek stoi pusty i nieużytkowany przez co niszczy wewnątrz budynku jak i z zewnątrz. Lokalizacja budynku jest bardzo dogodna ze względów komunikacyjnych jak i ścisłego centrum miasta.

7. OPIS ANALIZOWANYCH WARIANTÓW.

7.1. Wariantowa analiza realizacji przedsięwzięcia.

Ustawa 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, w art. 66, ust. 1, pkt. 5 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zm.) wskazuje wykonanie wariantowej analizy realizacji przedsięwzięcia:

- wariantu proponowanego przez wnioskodawcę,
- racjonalnego wariantu alternatywnego,
- wariantu najkorzystniejszego dla środowiska,

wraz z uzasadnieniem ich wyboru.

7.2. Wariant proponowany przez wnioskodawcę.

Wariant wybrany przez Inwestora opisany jest w niniejszym raporcie i polega na budowie zespołu zabudowy wielofunkcyjnej, zlokalizowanej przy Al. Niepodległości, Pl. Brama Portowa, Pl. Zwycięstwa, ul. Kaszubska i ul. Partyzantów w Szczecinie wg wybranego wariantu – wariant 1C.

Inwestycja ograniczona jest działkami i adaptacją istniejącego budynku dawnego domu towarowego Posejdon. Inwestycja wariantowana była przede wszystkim pod względem funkcjonalnym obiektu i jego przeznaczenia. Układ funkcjonalny planowanego przedsięwzięcia został opisany w raporcie.

7.3. Racjonalny wariant alternatywny.

Inwestor rozważał dodatkowo jeszcze inne warianty funkcjonalne:

Na podstawie analizy wszystkich ww. układów funkcjonalnych Inwestor wybrał wariant opisany w raporcie w punkcie 2.4.1- wariant 1C.

7.4. Wariant najkorzystniejszy dla środowiska.

Inwestycja wariantowana była przede wszystkim pod względem funkcjonalnym obiektu i jego przeznaczenia. Wybrany wariant 1C jest najkorzystniejszy z punktu widzenia ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazu, klimatu i bioróżnorodności miasta Szczecina. Teren jest w całości przekształcony antropogenicznie, częściowo jest zabudowany. Poza miejscem zabudowanym, powierzchnia ziemi jest w znacznej części wybetonowana.

Pełna analiza przeprowadzona w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko potwierdza, iż wariant proponowany przez wnioskodawcę realizacji przedsięwzięcia jest wariantem korzystnym dla środowiska. Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina.

8. OKREŚLENIE PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO ANALIZOWANYCH WARIANTÓW, W TYM RÓWNIEŻ W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ, A TAKŻE MOŻLIWEGO TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO.

8.1. Faza budowy.

Przewidywany zakres prac budowlanych będzie następujący (m.in.):

- przeprowadzenie odpowiednich prac ziemnych związanych z dostosowaniem terenu pod inwestycję,
- prace wyburzeniowe, roboty ziemne, wykonanie wykopów,
- wykonanie instalacji/przyłączy zewnętrznych,
- adaptacja istniejącego budynku, budowa kondygnacji podziemnych,
- budowa budynków przeznaczonego na hotele, budynek mieszkalny, punkty usługowe.
- zagospodarowanie terenu.

W ramach tych prac nie przewiduje się działań, mogących spowodować trwałe zmiany środowiska na terenie wykraczającym poza teren przedsięwzięcia. Będą to zmiany bezpośrednie, krótkoterminowe, związane z etapem budowy przedsięwzięcia. Ewentualne zagrożenie wynikać będzie z powstawania zapylenia, hałasów i drgań od środków transportu i sprzętu budowlanego, emisji gazów lub pyłów z silników tych urządzeń oraz nieprawidłowo prowadzonej gospodarki odpadami i przemieszczaniem mas ziemi z wykopów.

Szata roślinna

W granicach terenu lokalizacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie ma roślin objętych ochroną gatunkową na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 09.10.2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409). Ze względu na usytuowanie oraz niekorzystne warunki siedliskowej, w terenie stwierdzono niewielkie zróżnicowanie gatunkowe roślin, które są typowe dla terenów ruderalnych. Są to gatunki pospolite, częste i niezagrożone wyginięciem. Likwidacja w fazie budowy nie wpłynie negatywnie na stan ich populacji w mieście Szczecinie, gdyż występują tam one na wielu stanowiskach. Faza budowy będzie odbywała się w terenie graniczącym z ulicami i w jego sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowane. Z tego powodu w fazie budowy wystąpią oddziaływania na tereny przekształcone antropogenicznie, gdzie występują zbiorowiska roślinne typowe środowiska miejskiego. W sąsiedztwie terenu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie ma siedlisk naturalnych, w tym wodno – błotnych oraz parków.

Drzewa i krzewy

Wyniki inwentaryzacji zieleni zostały przedstawione w pkt. 5.2 Tabela inwentaryzacji. Łącznie w granicach działek zinwentaryzowano 64 szt. drzew, krzewów i ich grup, których usytuowanie zostało pokazane na planszy inwentaryzacyjnej zieleni. W pkt. 3.7.4. raportu przedstawiono zestawienie drzew i krzewów do wycinki. Na wyznaczonych do wycinki drzewach i krzewach nie było objętych ochroną gatunkową mchów i porostów.

W granicach działek inwestycyjnych, wycinkę drzew należy przeprowadzić:

- poza okresem lęgowym ptaków trwającym od 15 marca do 15 października,
- lub
- po stwierdzeniu przez nadzór ornitologiczny, że nie gniazdują i nie przystępują w nich do lęgów.

Krajobraz

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia będzie korzystna dla krajobrazu ścisłego centrum miasta Szczecina, gdyż:

- zostaną zagospodarowane i zabudowane nieużytkowane grunty, które są przekształcone antropogenicznie i zaśmiecone,
- zostanie przebudowana istniejąca zabudowa „Posejdona”, która w obecnym kształcie i wyglądzie, nie jest obiektem o ponadprzeciętnych walorach architektonicznych.

Wycinka kolizyjnych drzew i krzewów nie będzie istotną stratą dla krajobrazu miasta, gdyż w większości są one zaniedbane, mają różne objawy chorobowe i nie charakteryzują się wysokimi walorami ozdobnymi. Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia wpisuje się w krajobraz śródmieścia miasta Szczecina, gdyż występuje tam zwarta zabudowa. Projektuje się obiekty o wysokich walorach architektonicznych oraz rozwiązania urbanistyczne, które wpłyną korzystnie na panoramę widokową jednego z najbardziej atrakcyjnych miejsc Szczecina.

8.2. Faza eksploatacji.

8.2.1. Środowisko gruntowo-wodne.

Woda:

Zimna woda do budynku dostarczana będzie poprzez projektowane przyłącza wodociągowe. Budynek zasilany będzie w wodę z sieci wodociągowej miejskiej z 3 projektowanych przyłączy wodociągowych. Dla części mieszkaniowej zaprojektowano oddzielne przyłącze wodociągowe, za wejściem do budynku zaprojektowano zestaw wodomierzowy, za zestawem w celu uzyskania odpowiedniego ciśnienia w instalacji zaprojektowano zestaw hydroforowy na cele bytowe i p. poz. Dla pozostałej części budynku zaprojektowano przyłącza z zestawami wodomierzowymi oraz hydroforami.

Zapotrzebowanie na wodę wyniesie:

część mieszkaniowa:	-	20,4 m ³ /d
część hotelowa i biurowa	-	130,0 m ³ /d

Zapotrzebowanie na wodę całego obiektu wynosić będzie ok. 150,4 m³/d.

Ścieki bytowe i przemysłowe

Ścieki bytowe i przemysłowe odprowadzane będą odpowiednio do projektowanych zewnętrznych instalacji kanalizacji sanitarnej.

Ilość ścieków bytowych wyniesie:

część mieszkaniowa:	-	18,4 m ³ /d
<u>część hotelowa i biurowa</u>	<u>-</u>	<u>117,0 m³/d</u>
razem		135,4 m ³ /d

Ilość ścieków przemysłowych odprowadzanych do zewnętrznych sieci kanalizacji sanitarnej wynosić będzie 5,5 m³/d. Ścieki przemysłowe powstawać będą z projektowanej dwustanowiskowej myjni samochodowej zaprojektowanej wewnątrz budynku.

Ścieki opadowe:

Ścieki opadowe odprowadzane będą odpowiednio do projektowanych zewnętrznych instalacji kanalizacji deszczowej.

Ilość ścieków opadowych wynosić będzie:

część mieszkaniowa:	-	5,0 l/s
<u>część hotelowa i biurowa</u>	<u>-</u>	<u>85 l/s</u>
razem		90 l/s

8.2.2. Gospodarka odpadami.

W trakcie eksploatacji będą wytwarzane m.in. następujące odpady (według załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 grudnia 2014 r., w sprawie katalogu odpadów - Dz. U. z 2014 r., poz. 1923):

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod
1.	Opakowania z papieru i tektury	15 01 01
2.	Opakowania z tworzyw sztucznych	15 01 02
3.	Opakowania z drewna	15 01 03

4.	Opakowania z metali	15 01 04
5.	Zmieszane odpady opakowaniowe	15 01 06
6.	Opakowania ze szkła	15 01 07
7.	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	15 01 10*
8.	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 150202	15 02 03
9.	Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy (¹) inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12	16 02 13*
10.	Zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13	16 02 14
11.	Elementy usunięte z zużytych urządzeń inne niż wymienione w 16 02 15	16 02 16
12.	Papier i tektura	20 01 01
13.	Szkło	20 01 02
14.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08
15.	Odzież	20 01 10
16.	Oleje i tłuszcze jadalne	20 01 25
17.	Tworzywa sztuczne	20 01 39
18.	Metale	20 01 40
19.	Niesegregowane (zmieszane odpady komunalne)	20 03 01

***odpad niebezpieczny**

Dokładne podanie rodzajów i oszacowanie ilości wytwarzanych odpadów możliwe będzie dopiero po przynajmniej rocznej eksploatacji kompleksu, a wynikiem to z ilościowo-jakościowej ewidencji odpadów, do prowadzenia której, zobowiązany będzie zarządca danego obiektu. Wszystkie wytwarzane odpady na terenie kompleksu będą magazynowane selektywnie, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, ustawionych w wyznaczonych miejscach, w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu środowiska.

8.2.3. Emisja gazów lub pyłów do powietrza atmosferycznego.

Do obliczeń emisji z samochodów korzystających z parkingów podziemnych i ulic w bezpośredniej bliskości inwestycji przyjęto następujące założenia:

- maksymalna ilość samochodów, dodatkowych, związanych z inwestycją, poruszających się jednocześnie wynosi 42 szt./h, w tym:
 - samochody poruszających się na ulicach Kaszubska i ul. Partyzantów (wjazd i wyjazd z parkingu); samochody poruszające się w garażach podziemnych.

Emitowanie zanieczyszczeń z garażu będzie się odbywało przez trzy kanały wentylacyjne: E-1 do E-3. Emisja na zewnątrz budynku to spaliny z samochodów osobowych i dostawczych.

Zestawienie emisji w trakcie eksploatacji z emitorów (na dachu)

Emitor rzeczywisty lub zastępczy	Zanieczyszczenie	Wielkość emisji [kg/h]
Wentylacja garażu E – 1	NO ₂	0,009
	SO ₂	0,0000117
	CO	0,00072
	CO ₂	2,97
	PM10	0,0018
	Węglowodory aromatyczne	0,000099
	Węglowodory alifatyczne	0,0000396
Wentylacja garażu E – 2	NO ₂	0,009
	SO ₂	0,0000117
	CO	0,00072
	CO ₂	2,97

	PM10	0,0018
	Węglowodory aromatyczne	0,000099
	Węglowodory alifatyczne	0,0000396
Wentylacja garażu E-3	NO ₂	0,009
	SO ₂	0,0000117
	CO	0,00072
	CO ₂	2,97
	PM10	0,0018
	Węglowodory aromatyczne	0,000099
	Węglowodory alifatyczne	0,0000396

Zastosowana obowiązująca aktualnie metodyka pozwoliła ocenić stopień oddziaływania na powietrze otaczające inwestycję. Użytkowanie kompleksu budynków będzie mało uciążliwe dla otaczającego powietrza atmosferycznego, ponieważ spełnia standardy środowiskowe w ochronie powietrza atmosferycznego.

8.2.4. Emisja hałasu do środowiska.

Za teren chroniony pod względem akustycznym (teren chroniony przed uciążliwym hałasem) emitowanym do środowiska z terenu projektowanego przedsięwzięcia przyjęto, najbliższe tereny zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowane przy ulicach Partyzantów, Kaszubskiej oraz przy Al. Niepodległości. Od źródeł dźwięku, które występować będą na terenie projektowanego Kompleksu usługowo-mieszkaniowego POSEJDON w Szczecinie, określonych w ww. rozporządzeniu Ministra Środowiska jako „pozostałe obiekty i grupy źródeł hałasu”, poziomy dopuszczalny hałas nie powinny przekraczać na sąsiednich terenach chronionych:

$$L_{AeqD} = 55 \text{ dB(A) w porze dnia, tzn. w godz. 6 - 22,}$$

$$L_{AeqN} = 45 \text{ dB(A) w porze nocy, tzn. w godz. 22 - 6.}$$

Należy zaznaczyć, że realizacja planowanego przedsięwzięcia wpłynie na zmianę dotychczasowej funkcji terenu usługowo-handlowej na funkcję usługowo-mieszkaniową. Zmianę tę dopuszczają zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego m. Szczecin (MPZP) w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego S.N.1015.UC, obejmującego teren planowanego przedsięwzięcia.

Na terenie projektowanego Kompleksu, tj. zespołu zabudowy wielofunkcyjnej, dopuszczalne poziomy hałas od źródeł jakimi są drogi, w tym linie tramwajowe (grupa terenów 4 - hałas komunikacyjny), nie powinien przekraczać wartości:

$$L_{AeqD} = 68 \text{ dB(A) w porze dnia, tzn. w godz. 6 - 22,}$$

$$L_{AeqN} = 56 \text{ dB(A) w porze nocy, tzn. w godz. 22 - 6.}$$

Z poziomami określonymi jako dopuszczalne w środowisku, związana jest ochrona ludzi przebywających w pomieszczeniach. W zakresie ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynków, dopuszczalne wartości poziomu dźwięku określone zostały w Polskiej Normie PN-87 / B-02151/02. W tablicy 1 w/w normy, podany został dopuszczalny poziom dźwięku A w pomieszczeniach przeznaczonych do przebywania ludzi.

W pomieszczeniach mieszkalnych w budynkach mieszkalnych, hotelach kategorii S i I, dopuszczalny równoważny poziom dźwięku A hałasu przenikającego do pomieszczeń od wszystkich źródeł hałasu łącznie nie powinien przekraczać:

$$\text{- w dzień - } L_{Aeq(8h)} = 40 \text{ dB(A),}$$

$$\text{- w nocy - } L_{Aeq(0,5h)} = 30 \text{ dB(A).}$$

Wyniki obliczeń prognostycznych wskazują, że hałas emitowany z terenu projektowanego

Kompleksu, związany przede wszystkim z pracą systemów wentylacyjno-klimatyzacyjnych przy ich nominalnym obciążeniu, nie będzie przekraczał poziomów dopuszczalnych podczas funkcjonowania w porze dnia i w porze nocy. W obliczeniach przyjęto, że pracując w porze nocy ze zmniejszoną wydajnością (rzędu 10 – 20 % nominalnej), moc akustyczna agregatów będzie równa 85 dB(A).

Jednak, aby emisja hałasu do środowiska mogła zostać ograniczona do poziomów dopuszczalnych w porze nocy, konieczne jest zastosowanie wyciszenia agregatów chłodniczych AC1.1 i AC1.2, tak aby poziom mocy akustycznej nie był wyższy niż 80 dB(A). W tym celu przewidziano, że w porze nocnej ww. agregaty będą pracowały po 25% mocy - czyli $2 * 77$ dB(A), które w zupełności wystarczą do obsługi lokali czynnych po godzinie 22.

W załączeniu przedstawiono obliczenia prognostyczne określające poziomy hałasu w środowisku po zastosowaniu dodatkowego wyciszenia agregatów chłodniczych, do poziomu mocy akustycznej 80 dB(A) w porze nocy.

Zaleca się także zastosowanie tłumików hałasu na wszystkich czerpniach i wyrzutniach powietrza, szczególnie tych zlokalizowanych na dachach istniejących budynków POSEJDON (wysokości ok. 20 m). Wyniki wykonanych analiz i obliczeń prognostycznych w zakresie emisji hałasu do środowiska na etapie eksploatacji Kompleksu usługowo-mieszkalnego POSEJDON wskazują, że przy wypełnieniu ww. zaleceń, na najbliższych terenach podlegających ochronie przed hałasem nie wystąpią poziomy przekraczające wielkości dopuszczalne w środowisku.

8.2.5. Emisja pól elektromagnetycznych.

W ramach przedmiotowej inwestycji projektuje się stację transformatorową 15/0,4kV ENEA Operator. W ramach usunięcia kolizji w obiekt wbudowana zostanie stacja transformatorowa 15/0,4 kV w zamian za likwidowaną stacją kontenerową „Partyzantów Plac Budowy” nr 11483. Stacja zaprojektowana została jako dwutransformatorowa. Urządzenia stacyjne zainstalowane będą w wydzielonych, sąsiadujących ze sobą pomieszczeniach budynku na kondygnacji parteru od ulicy Partyzantów. W związku z planowaną inwestycją nie przewiduje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

8.2.6. Środowisko przyrodnicze.

Szata roślinna

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie eksploatowane w ścisłym centrum miasta Szczecina, gdzie tereny zielone zajmują niewielkie powierzchnie. Są to trawniki i zadrzewienia przy budynkach i we wnętrzach kwartałów zabudowy oraz niewielkie zieleńce. Jest to zieleń sztucznie utrzymywana i częściowo pielęgnowana, pełniąca funkcje ozdobne. Najbliższym terenem zielonym są trawniki z drzewami i krzewami przy Bramie Portowej. W granicach wyznaczonych działek zostanie zrealizowane zainwestowanie, którego eksploatacja nie będzie oddziaływała negatywnie na grunty, stosunki wodne oraz powietrze atmosferyczne. Z tego powodu nie wystąpią negatywne oddziaływania na roślinność, w tym drzewa i krzewy w terenach sąsiednich.

Fauna

W rejonie gdzie będzie eksploatowane przedmiotowe przedsięwzięcie, nie ma siedlisk płazów, gadów i ssaków. Jest to rejon, gdzie nie przebiegają faunistyczne korytarze ekologiczne, natomiast znajdują się liczne bariery dla migracji zwierząt. W rejonie usytuowania przedmiotowego przedsięwzięcia, nie ma siedlisk wodno - błotnych.

W sąsiedztwie gdzie będzie eksploatowane przedmiotowe przedsięwzięcie, znajdują się tereny zabudowane, trawniki i nieliczne zadrzewienia. Są to biotopy wykorzystywane siedliskowo przez gatunki ptaków ekosystemu miejskiego. Dla takich gatunków zrealizowane zainwestowanie nie będzie zagrożeniem i szybko przyzwyczają się one do nowej sytuacji. Jak jest to widoczne w obecnej chwili, stwierdzone gatunki zalatują również na budynki, gdzie przesiadują i mogą nawet gniazdować. Zalatują one również na istniejącą zabudowę „Posejdon”, która zostanie zmodernizowana.

Krajobraz

Omawiany teren jest usytuowany w krajobrazie miejskim, tj. w rejonie zwartej zabudowy miasta Szczecina. Krajobraz jest tam zdominowany przez zróżnicowaną zabudowę, ulice, place i niewielkie tereny zielone. W sąsiedztwie omawianego terenu nie ma takich naturalnych elementów krajobrazu, jak lasy, zbiorniki wodne, użytki zielone, grunty orne. Przedmiotowe przedsięwzięcie zostanie zbudowane i będzie eksploatowane w krajobrazie kulturowym. Ze względu na pokrycie terenu jest to krajobraz miejski, zurbanizowany. Zrealizowane przedsięwzięcie wpisze się w krajobraz centrum miasta Szczecina, gdyż zostanie zrealizowana zabudowa, której forma zostanie dostosowana do istniejącego układu urbanistycznego tej części miasta.

Korytarze ekologiczne

Przedmiotowe miejsce zostanie zbudowane i będzie eksploatowane w miejscu, które nie znajduje się w granicach korytarzy ekologicznych. Jest to rejon zwartej zabudowy miasta, czyli jest bariera dla migracji zwierząt przemieszczających się po powierzchni ziemi. Zbudowane obiekty nie staną się barierą dla ptaków migrujących, gdyż będą za niskie oraz będą usytuowane w rejonie, gdzie ptaki takie nie zalatują. Teren inwestycyjny znajduje się w odległości ok. 600 m od koryta rzeki Odry, od której jest oddzielony zwartą zabudową i ulicami. Zbudowane obiekty nie staną się barierą dla ptaków wykorzystujących w trakcie migracji koryto rzeki.

Prawne formy ochrony przyrody

Eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie oddziaływała na tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody w mieście Szczecinie. Teren znajduje się w odległości ok. 1500 m od granicy istniejącego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza-Arkoński”. Biorąc pod uwagę cel ochrony oraz oddalenie terenu inwestycyjnego, nie wystąpią oddziaływania, w tym skumulowane na tą formę ochrony przyrody.

8.2.7. Poważna awaria przemysłowa.

Na etapie eksploatacji przewidziano i dostosowano budynek pod względem przeciwpożarowym. Zastosowano odpowiednie zabezpieczenia i klasy odporności ogniowej budynku. W budynku nie występują materiały niebezpieczne pożarowo, zdefiniowane w rozporządzeniu MSWiA z dnia 07.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków (Dz. U. Nr 109, poz. 719), z wyjątkiem cieczy palnych o temperaturze zapłonu poniżej 328 K (paliwo w zbiornikach pojazdów znajdujących się w garażu podziemnym).

Zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi w garażu nie jest dopuszczalne przelewanie paliwa oraz napełnianie nim zbiorników paliwa w pojazdach, co redukuje zagrożenia pożarowe. W garażu - zgodnie z decyzją inwestora - będzie dopuszczalne parkowanie samochodów zasilanych gazem propan - butan, i w konsekwencji obiekt będzie wyposażony w wentylację mechaniczną, sterowaną czujnikami niedopuszczalnego poziomu stężenia gazu propan - butan. Obiekt wyposażony będzie w gaśnice zgodnie ze stosownymi przepisami.

8.3. Faza likwidacji.

Faza likwidacji planowanego przedsięwzięcia jest mało prawdopodobna. Prognozuje się, iż w trakcie prowadzenia prac likwidacyjnych zostałyby „wytworzone” odpady należące do grupy wg. rozp. MŚ z dnia 9.12.2014 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz.U., poz. 1923). Oddziaływanie na pozostałe elementy środowiska, będzie podobne do oddziaływania w fazie budowy. Nie przewiduje się likwidacji przedmiotowej inwestycji. Przedmiotowa inwestycja będzie eksploatowana zgodnie z zaleceniami ochrony środowiska.

8.4. Możliwość transgranicznego oddziaływania.

W raporcie przeprowadzono identyfikację potencjalnych oddziaływań przedsięwzięcia na środowisko m.in. poprzez rozważenie możliwych, wzajemnych relacji między przedsięwzięciem a środowiskiem, które mogą wystąpić zarówno na etapie realizacji przedsięwzięcia jak i jego eksploatacji i likwidacji.

Planowana inwestycja realizowana będzie w całości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w odległości ok. 12 km od granic państwa, co wyklucza możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski, zarówno na etapie realizacji, eksploatacji, jak i ewentualnej likwidacji.

Z uwagi na lokalny zasięg oddziaływania inwestycji, nie wystąpi jakiegokolwiek wpływ transgraniczny.

9. UZASADNIENIE PROPONOWANEGO PRZEZ WNIOSKODAWCĘ WARIANTU, ZE WSKAZANIEM JEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO.

9.1. Oddziaływanie na ludzi, rośliny, zwierzęta, grzyby siedliska przyrodnicze, wodę i powietrze oraz obszary Natura 2000.

Faza realizacji.

Oddziaływanie na ludzi.

Podsumowując, realizacja inwestycji nie spowoduje uciążliwości dla okolicznej ludności w zakresie pogorszenia klimatu akustycznego czy stanu powietrza atmosferycznego.

Oddziaływanie na środowisko przyrodnicze (rośliny, zwierzęta, grzyby siedliska przyrodnicze)

Z punktu widzenia ochrony środowiska w mieście Szczecinie, zaproponowany przez wnioskodawcę wariant lokalizacji inwestycji jest korzystny. Będzie realizowany w terenie, który wraz z sąsiedztwem, nie jest objęty prawnymi i proponowanymi formami ochrony przyrody. Teren znajduje się w ścisłym śródmieściu miasta i w rejonie ze zwartą zabudową. Teren jest w całości przekształcony antropogenicznie, jest częściowo zabudowany, ze wszystkich stron graniczy z ulicami.

W terenie nie ma roślin objętych ochroną gatunkową rzadkich i zagrożonych wyginięciem. W fazie budowy nastąpi likwidacja pospolitych gatunków ruderalnych oraz wycinka drzew i krzewów wg wykonanej inwentaryzacji zieleni. Oddziaływanie na ptaki wystąpi w fazie budowy i będzie wynikało z likwidacji roślinności, w tym wycinki drzew i krzewów oraz zabudowy terenu. W fazie budowy stwierdzone gatunki przeniosą się na tereny sąsiednie.

Oddziaływania na obszary Natura 2000

W fazie budowy przedmiotowego przedsięwzięcia nie wystąpią oddziaływania, w tym skumulowane na obszary Natura 2000.

Oddziaływanie na wodę.

W okresie realizacji planowanej inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na wody podziemne i powierzchniowe. Nie nastąpi degradacja wód podziemnych i powierzchniowych spowodowana jakimikolwiek zanieczyszczeniami, ani nie nastąpi pogorszenie stanu biologicznego, chemicznego wód powierzchniowych. Inwestycja nie wpłynie na nieosiągnięcie celów środowiskowych.

Oddziaływanie na powietrze.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia będzie się wiązał z wystąpieniem niezorganizowanej emisji gazów i pyłów do powietrza. Została ona policzona i zgodnie z tymi obliczeniami nie wystąpią przekroczenia dopuszczalnych norm.

Faza eksploatacji

Oddziaływanie na ludzi.

Określenie wpływu przedsięwzięcia na ludzi, to określenie wpływu na ich stan zdrowia i bezpieczeństwo. O wpływie na zdrowie ludzi decyduje wpływ analizowanego przedsięwzięcia na klimat akustyczny oraz stan powietrza atmosferycznego. Zgodnie z wynikami przeprowadzonych analiz akustycznych poziom dźwięku na najbliższej zabudowie mieszkaniowej w porze dziennej oraz w porze nocnej nie zostaną przekroczone dopuszczalne normy. Zgodnie z wynikami przeprowadzonej analizy emisji gazów i pyłów do powietrza eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie wiązać się z wystąpieniem przekroczeń w zakresie emisji gazowych zanieczyszczeń do powietrza.

Oddziaływanie na środowisko przyrodnicze (rośliny, zwierzęta, grzyby siedliska przyrodnicze - w fazie eksploatacji inwestycji nie wystąpią zagrożenia dla roślin i ich siedlisk w terenach sąsiednich. Nie wystąpią negatywne oddziaływania na stosunki wodne, nie wystąpi osuszanie terenu. Nie zakłada się negatywnych oddziaływań na stwierdzone gatunki ptaków, które mogą powrócić na teren inwestycyjny. Siedliskiem stwierdzonych gatunków są tereny zainwestowane w otoczeniu i z tego powodu nie wystąpią dla nich zagrożenia.

Obszary Natura 2000 - w fazie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie wystąpią oddziaływania, w tym skumulowane na obszary Natura 2000.

Oddziaływanie na wodę - nie wystąpi negatywne oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe.

Oddziaływanie na powietrze - eksploatacja planowanego przedsięwzięcia będzie się wiązała z wystąpieniem zorganizowanej emisji gazów i pyłów do powietrza. Została ona wyliczona i zgodnie z tymi obliczeniami nie wystąpią przekroczenia dopuszczalnych norm.

9.2. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi, z uwzględnieniem ruchów masowych ziemi, klimat i krajobraz.

Faza realizacji

Oddziaływanie na powierzchnię ziemi – w trakcie realizacji inwestycji wystąpi oddziaływanie na powierzchnię ziemi w trakcie wykopów pod fundamenty. Oddziaływanie to będzie krótkotrwałe i nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na środowisko.

Oddziaływanie na klimat i krajobraz – w wyznaczonym terenie nie będą realizowane obiekty z emitorami o wysokiej emisji gazów i pyłów do atmosfery i z tego powodu nie wystąpią negatywne oddziaływania na klimat miasta Szczecina. Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia będzie odbywała się w terenie przekształconym antropogenicznie, który jest zaniedbany i jest częściowo zabudowany. W obecnym stanie teren oddziałuje niekorzystnie na krajobraz tej części miasta Szczecina. W związku z powyższym realizacja inwestycji będzie korzystna dla krajobrazu miasta.

Faza eksploatacji

Oddziaływanie na powierzchnię ziemi - eksploatacja inwestycji nie spowoduje powstawania ruchów masowych na gruntach sąsiadujących.

Oddziaływanie na klimat i krajobraz - w fazie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie wystąpią negatywne oddziaływania na krajobraz i klimat.

9.3. Wpływ na dobra materialne, zabytki i krajobraz kulturowy.

Budynek przy Al. Niepodległości 60 jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków dlatego też wszelkie działania zmierzające do modernizacji tego budynku powinny zostać najpierw uzgodnione z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie. Zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego budynek ten ma być zachowany od strony ulic. Planowana inwestycja zapewnia ww. zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniając charakter przedsięwzięcia nie będzie ono w żaden sposób oddziaływało negatywnie na zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w skali lokalnej i ponadlokalnej. Oddziaływanie przedmiotowych wariantów na dobra materialne, zabytki i krajobraz kulturowy będzie takie same.

10. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA NA ŚRODOWISKO, OBEJMUJĄCE BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKO-, ŚREDNIO- I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, WYNIKAJĄCE Z ISTNIENIA PRZEDSIĘWZIĘCIA, WYKORZYSTYWANIA ZASOBÓW ŚRODOWISKA I EMISJI.

10.1. Opis przewidywanych oddziaływań w fazie eksploatacji.

Realizacja przedsięwzięcia nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótko-, średnio- i długo terminowe, stałe i chwilowe oddziaływania na środowisko, będzie ograniczone do minimum.

10.2. Oddziaływanie skumulowane.

Emisja hałasu.

Z uwagi na lokalizację terenu projektowanego Kompleksu usługowo-mieszkaniowego POSEJDON w rejonie ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu oraz planowaną zmianę jego funkcji na usługowo-mieszkaniową, określono w analizie również wpływu ruchu komunikacyjnego na poziomy hałas jaki występował będzie przy elewacji planowanej zabudowy mieszkaniowej. Przedmiotowe przedsięwzięcie graniczy z ulicami o dużym natężeniu ruchu jednak należy zaznaczyć, że w „Programie ochrony przed hałasem dla Miasta Szczecin”,

uchwalonym przez Radę Miasta Szczecin dnia 24 maja 2010 r. (uchwała Nr XLVII/1189/10), nie wskazano na uciążliwości akustyczne występujące w rejonie planowanego przedsięwzięcia.

Reasumując, z uwagi na fakt, że emisja hałasu mieści się w granicach terenu planowanego przedsięwzięcia, można stwierdzić, że po zrealizowaniu planowanego przedsięwzięcia dopuszczalne poziomy hałasu zostaną nadal dotrzymane przy najbliższej zabudowie mieszkaniowej.

Środowisko przyrodnicze.

W sąsiedztwie terenu inwestycyjnego nie są budowane inne inwestycje, z którymi jego realizacja mogłaby się kumulować w zakresie oddziaływania na krajobraz i środowisko przyrodnicze. W przypadku omawianego terenu skumulowane oddziaływania na roślinność i zwierzęta wystąpią w przypadku realizacji całego zamierzenia inwestycyjnego. Będą one wynikały z likwidacji roślinności i zabudowy terenu, czyli ewentualnie okresowego uszczuplenia żerowisk i miejsc zalatywania stwierdzonych gatunków ptaków.

W fazie eksploatacji nie wystąpią negatywne oddziaływania skumulowane na roślinność i jej siedliska w terenach sąsiednich. Nie przewiduje się negatywnych oddziaływań skumulowanych na ptaki, gdyż stwierdzone gatunki są typowe dla terenów zabudowanych. Nie wystąpią oddziaływania skumulowane na prawne i proponowane formy ochrony przyrody w mieście Szczecinie, w tym na obszary Natura 2000.

11. OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO.

Ochrona środowiska wodno-gruntowego.

Etap budowy.

Należy postępować zgodnie z poniżej zestawionymi zapisami:

- starannie sprawdzać stan techniczny pracujących maszyn budowlanych i transportowych, zapobiegając wyciekom substancji ropopochodnych,
- zachować reżim technologiczny w czasie realizacji inwestycji ograniczając negatywne skutki związane z transportem oraz magazynowaniem materiałów,
- materiały budowlane pochodzące z budowy gromadzić w wydzielonych do tego miejscach w sposób bezpieczny dla środowiska,
- podczas prac należy używać bezpiecznych materiałów tzn. takich, które nie powodują skażenia środowiska,
- zaplecze budowy powinno być wyposażone w szczelne, bezodpływowe zbiorniki umożliwiające gromadzenie ścieków bytowych,
- na terenie wykonywania robót powinny być dostępne substancje do ewentualnego neutralizowania wycieków z maszyn i urządzeń,
- po zakończeniu robót teren zaplecza budowy i pasa zajętego podczas prowadzenia robót należy uporządkować,

- dla zabezpieczenia wpływy głębokich wykopów na stan techniczny budynków sąsiednich, zaproponowano wykonanie zabezpieczenia ścianą żelbetową w postaci palisady lub ściany szczelinowej. Zabezpieczenie to, jest jednym z bezpieczniejszych sposobów na zabezpieczenie wykopu w ścisłej zabudowie miejskiej.
- zabezpieczenie wykopu pozwoli na prowadzenie prac bez zachwiania poziomów wód gruntowych wokół planowanej inwestycji, tj. obniżenia poziomu wód zawieszonych i powierzchniowych pod budynkami istniejącymi, zarówno pod budynkiem przebudowywanym, jak i budynkami sąsiednimi.
- podczas prowadzenia prac związanych z wykonaniem ściany żelbetowej zabezpieczenia wykopu, należy tak dobierać technologię prowadzonych prac, aby zminimalizować wpływ czynników zarówno warunków istniejących gruntowo-wodnych, jak i technologicznych jak drgania, wibracje, hałas, na ludzi i obiekty w sąsiedztwie.
- przed przystąpieniem do prac, należy założyć na budynkach sąsiednich tensometry oraz na bieżąco kontrolować wartości drgań przekazywanych przez urządzenia wykonujące zabezpieczenia wykopu.
- w przypadku generowania drgań, należy zmienić ustawienia urządzeń, można także dodatkowo stworzyć przeponę poziomą przed ścianą szczelinową w warstwach najbardziej podatnych na przenoszenie drgań, tj. wykonać rów o głębokości około 1,5 m wypełniony luźnym piaskiem wzdłuż zewnętrznej ściany planowanego zabezpieczenia, co spowoduje amortyzację drgań powierzchniowych.
- przy spełnieniu założeń jak wyżej, wpływ prac budowlanych na budynki sąsiednie będzie znikomy, który nie powinien spowodować uszkodzeń, w tym spękań czy zarysowań.
- przed rozpoczęciem prac zaleca się jednak dokładnie zinventaryzować uszkodzenia i zarysowania budynków istniejących, a dokumentację tak sporządzoną potwierdzić ze stanem faktycznym z właścicielami posesji.
- na bieżąco należy kontrolować drgania przekazywane przez urządzenia oraz wykonywać kontrolne pomiary przemieszczeń obudowy wykopu, przez cały okres realizacji inwestycji.

Etap eksploatacji.

- odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej.
- odprowadzanie ścieków i wód opadowych do kanalizacji deszczowej.
- ścieki przemysłowe powstawać będą z projektowanej dwustanowiskowej myjni samochodowej zaprojektowanej wewnątrz budynku.
- należy dokonywać przeglądów eksploatacyjnych urządzeń oczyszczających ścieki co najmniej 2 razy do roku, eksploatowanych zgodnie z zaleceniami zawartymi w instrukcji obsługi i konserwacji urządzeń oczyszczających oraz odnotowywania czynności z nią związanych w zeszycie eksploatacji.

Użytkownik ureguluje stan formalno-prawny w zakresie obowiązków wynikających z ustawy Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 469 ze zm.) i uzyska pozwolenie wodnoprawne na wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych, będących własnością innych

podmiotów, ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego.

Gospodarka odpadami.

Etap budowy.

Należy prowadzić prawidłową gospodarkę odpadami na etapie budowy, w tym:

- zapobiegać powstawaniu odpadów lub ograniczać ilość wytwarzanych odpadów oraz zapobiegać ich negatywnemu oddziaływaniu na środowisko, zapewniać zgodny z zasadami ochrony środowiska odzysk, unieszkodliwianie odpadów, których powstaniu nie udało się zapobiec lub których nie udało się poddać odzyskowi, z należytą dbałością tak, by wyeliminować uszkodzenia instalowanych elementów,
- 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 dzierżawionych od przyszłych odbiorców, odpady niebezpieczne magazynowane będą w odrębnych zamkniętych pojemnikach/kontenerach,
- miejsca magazynowania odpadów będą oznakowane i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich i zwierząt, odbiorcami odpadów będą wyspecjalizowane jednostki posiadające stosowne uregulowania w zakresie gospodarowania odpadami, transport odpadów realizowany będzie przez podmioty posiadające stosowne uregulowania w tym zakresie.

Etap eksploatacji.

- wszystkie wytwarzane odpady na terenie kompleksu będą magazynowane selektywnie, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, magazynowanie odpadów w pojemnikach ustawionych w wyznaczonych miejscach, w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu środowiska.
- Inwestor powinien mieć zawarte umowy ze specjalistycznymi firmami posiadającymi stosowne uregulowania w zakresie gospodarowania odpadami.

Przed oddaniem obiektu do użytkowania, jego zarządca ureguluje stan formalno-prawny w zakresie obowiązków wytwórcy odpadów określonych w ustawie z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz. U., poz. 21 ze zm.).

Klimat akustyczny.

Etap budowy.

Ograniczenie emisji hałasu do środowiska można uzyskać poprzez stosowanie następujących zasad:

- używanie urządzeń stanowiących źródła hałasu o wysokim poziomie mocy akustycznej w miarę możliwości tylko w porze dziennej, ograniczając ich pracę w godzinach wieczornych,
- gromadzenie sprzętu w rejonie najmniejszej uciążliwości dla ludzi, wyłączanie zbędnych, nieużywanych w danym momencie urządzeń, maszyn i narzędzi emitujących hałas,

- stosowanie nowoczesnego, odpowiednio wyciszonego i sprawnego technicznie sprzętu oraz najmniej uciążliwej pod względem akustycznym technologii prowadzenia prac budowlanych,
- dbanie o właściwy stan techniczny urządzeń, zwłaszcza tych, stanowiących istotne źródła hałasu na terenie inwestycji,
- podejmowanie działań organizacyjnych, sprzyjających ograniczeniu emisji hałasu do środowiska, unikanie nakładania się i sumowania oddziaływań o jednym charakterze.

Etap eksploatacji

- dbanie o właściwy stan techniczny urządzeń, zwłaszcza tych stanowiących istotne źródła hałasu na tym terenie, wyłączanie zbędnych, nieużywanych w danym momencie urządzeń i pojazdów emitujących hałas,
- dokonywanie systematycznych przeglądów urządzeń wentylacyjnych, a w przypadku zauważonego wzrostu hałasu natychmiastowe usuwanie jego przyczyny,
- zastosowanie wyciszenia agregatów chłodniczych AC1.1 i AC1.2, tak aby poziom mocy akustycznej nie był wyższy niż 80 dB(A). W tym celu przewidziano, że w porze nocnej ww. agregaty będą pracowały po 25% mocy - czyli $2 * 77$ dB(A), które w zupełności wystarczą do obsługi lokali czynnych po godzinie 22,
- zastosowanie tłumików hałasu na wszystkich czerpniach i wyrzutniach powietrza, szczególnie tych zlokalizowanych na dachach istniejących budynków POSEJDON (wysokości ok. 20 m), konieczne będzie w projektowanym budynku mieszkalnym (apartamentowcu) zastosowanie okien o izolacyjności akustycznej 25 - 30 dB, natomiast w obiektów hotelowych od strony Pl. Brama Portowa konieczne będzie zastosowanie przegród zewnętrznych o izolacyjności akustycznej wynoszącej min. 35 dB.
- nie przewiduje się dostaw towarów w czasie pory nocnej.

Ochrona powietrza atmosferycznego.

Etap budowy.

Należy postępować zgodnie z poniżej zestawionymi zapisami:

- zraszać wodą plac budowy (zależnie od potrzeb), ograniczać czas pracy silników spalinowych, maszyn budowlanych i samochodów na biegu jałowym,
- uważnie ładować materiały sypkie na samochody,
- przykrywać plandekami skrzynie ładunkowe samochodów transportujących materiały sypkie (dotyczy również ziemi z wykopów),
- ograniczać prędkość jazdy pojazdów samochodowych w rejonie budowy.
- stosować maszyny i urządzenia w dobrym stanie technicznym.

Etap eksploatacji.

- brak jest dodatkowych obowiązków

Środowisko przyrodnicze.

W granicach terenu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie ma roślin objętych ochroną gatunkową na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 09.10.2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409) oraz nie ma tam grzybów objętych ochroną gatunkową na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 09.10.2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. nr 168, poz. 1765).

W terenie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia istniejąca roślinność, w tym drzewa i krzewy, nie identyfikuje siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Na terenie znajdują się drzewa kolidujące z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia, które nie są objęte ochroną gatunkową. Na tych drzewach brak jest objętych ochroną gatunkową mchów i porostów.

Zalecenia dla fazy budowy związanej z wycinką drzew:

- wycinkę kolizyjnych drzew należy przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków trwającym od 15 marca do 15 października lub po stwierdzeniu przez nadzór ornitologiczny, że nie gniazdują i nie przystępują tam one do lęgów.

W fazie budowy związanej z przebudową istniejącej zabudowy „Posejdon”, tj. w okresie lęgowym ptaków, zaleca się przeglądać elewacje, w tym szczególnie rynny, półki, zakamarki, dach i otwory wentylacyjne, pod kątem możliwości gniazdowania tam ptaków. w przypadku stwierdzenia takiej sytuacji, dalszy sposób postępowania należy ustalić z ornitologiem.

12. PORÓWNANIE PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ TECHNOLOGICZNYCH Z ART. 143 USTAWY PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.

Projektowana inwestycja realizowana będzie w oparciu o rozwiązania techniczno-technologiczne o standardzie zapewniającym dotrzymanie dopuszczalnych norm w zakresie ochrony środowiska naturalnego w Polsce i Unii Europejskiej. Technologia proponowana przez Inwestora do zastosowania przy analizowanym przedsięwzięciu, spełnia wymagania określone w art. 143 ustawy Prawo ochrony środowiska (POŚ).

13. KONIECZNOŚĆ USTANOWIENIA OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.

Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć dla których ustanawia się obszar ograniczonego użytkowania. Z analiz i prognoz przeprowadzonych na potrzeby niniejszego raportu wynika, iż nie wystąpią przekroczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów emisji hałasu oraz emisji gazów lub pyłów do powietrza, a także zostaną dotrzymane standardy określone obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.

14. OPIS METOD PROGNOZOWANIA, ZASTOSOWANYCH PRZEZ WNIOSKODAWCĘ W NINIEJSZYM RAPORCIE.

Do przeprowadzenia analizy planowanego przedsięwzięcia wykorzystano metodyki wynikające z obowiązujących przepisów i uznane przez Ministerstwo Środowiska.

Inwentaryzację przyrodniczą przeprowadzono w granicach działek o numerach: 2/12, 4/1, 4/8, 4/9, 4/11, 5/3 ob. ewidencyjny 1040 Szczecin. Ze względu na to, że teren inwestycji graniczy z ulicami i znajduje się w sąsiedztwie zwartej zabudowy, nie przeprowadzono szczególnej inwentaryzacji przyrodniczej w terenach sąsiednich, natomiast przeprowadzono obserwacje pod kątem występujących tam ptaków.

Przeprowadzono inwentaryzację przyrodniczą w następujących dniach:

w 2015 r.:

- 24 sierpień, 31 sierpień,
- 4 wrzesień, 17 wrzesień, 24 wrzesień,
- 5 październik, 16 październik, 23 październik,
- 12 listopad, 19 listopad,
- 17 grudzień, 22 grudzień,

w 2016 r.:

- 7 styczeń; 15 styczeń.

Ponadto zwracano uwagę na teren inwestycji za każdym razem poruszając się po ulicach w jego sąsiedztwie. Inwentaryzacja przyrodnicza polegała na obserwowaniu ptaków zalatujących na teren lokalizacji przedmiotowego przedsięwzięcia i na jego sąsiedztwo. Obserwacjami objęto również tereny w bezpośrednim sąsiedztwie, w celu określenia ewentualnego oddziaływania realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia na faunę terenów sąsiednich. Zinwentaryzowano roślinność występującą w granicach wyznaczonych działek i w bezpośrednim sąsiedztwie.

15. TRUDNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NIEDOSTATKÓW METOD OBLICZENIOWYCH I DANYCH PROJEKTOWYCH.

Wykonywanie raportu przedsięwzięcia odbywa się wielofazowo, uwzględniając lokalne warunki lokalizacji, rozpoznanie środowiska i jego funkcjonowania, charakterystyczne cechy zasobów, które podlegają różnym formom ochrony prawnej. Niniejszy raport opracowano z należytą starannością, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

Wykorzystano do oceny dostępną na tym etapie dokumentację techniczną, informacje i ustalenia zawarte w załączonych decyzjach, itp. Istotne były również wizje lokalne w terenie. W opracowywaniu niniejszego raportu nie wystąpiły trudności.

Doświadczenia zebrane przy wykonywaniu raportów oddziaływania na środowisko dla podobnych przedsięwzięć zostały wykorzystane przez autorów przy realizacji niniejszego raportu.

- Zespół mieszkalno-usługowy przy ul. Szosa Stargardzka w Szczecinie-Płoni, 2012 r.,
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej oraz wyburzenie istniejących budynków w tym garaże i parkingi samochodowe przy ul. Ku Słońcu i Tenisowej w Szczecinie, 2012 r.,
- Budowa BALTIC PARK MOLO - zespół budynków hotelowo-wypoczynkowo-usługowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w Świnoujściu, 2013 r.,

- Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku hotelowego, budynku handlowo-usługowego, otwartego garażu wielostanowiskowego wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Cukrowej w Szczecinie”, 2014 r.,
- Budowa zespołu budynków w zabudowie mieszkaniowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy Al. Powstańców Wielkopolskich i ul. J.H. Dąbrowskiego w Szczecinie, 2014/2015 r.,
- Budowa budynku hotelowego „Apartamenty Villa Hoff” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczno-inżynierską i zagospodarowaniem terenu, Trzęsacz, gmina Rewal, 2015 r.,
- innych.

16. PRZEDSTAWIENIE PROPOZYCJI MONITORINGU ODDZIAŁYWANIA PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA NA ETAPIE JEGO BUDOWY I EKSPLOATACJI LUB UŻYTKOWANIA, W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU.

Monitoring.

Faza budowy.

W trakcie robót budowlanych należy kontrolować prawidłowy stan utrzymania sprzętu budowlanego oraz pojazdów transportowych.

Środowisko przyrodnicze - na etapie budowy inwestycji należałoby prowadzić nadzór środowiskowy nad prawidłowością wykonywanych prac:

W zakresie środowiska przyrodniczego - w związku z tym, że przedmiotowe przedsięwzięcie będzie realizowane w terenie przekształconym antropogenicznie, częściowo zabudowanym, graniczącym z ulicami i znajdującym się w rejonie zwartej zabudowy miasta, nie zachodzi konieczność ustalania działań związanych z monitoringiem przyrodniczym dla fazy budowy i eksploatacji.

Również z tego powodu i z powodu oddalenia, nie zachodzi konieczność przeprowadzania monitoringu w zakresie oddziaływania na cele ochrony i integralność obszarów Natura 2000.

Faza eksploatacji.

Środowisko przyrodnicze - w związku z wykonywaniem fazy eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia, brak jest konieczności przeprowadzania monitoringu przyrodniczego w zakresie oddziaływania na cele ochrony i integralność obszarów Natura 2000.

Analiza porealizacyjna.

Na podstawie przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko nie stwierdza się potrzeby przeprowadzania analizy porealizacyjnej. Wpływ na takie stwierdzenie ma głównie skala przedsięwzięcia i dlatego zakłada się że:

- nie wystąpi znaczące oddziaływanie inwestycji na środowisko,

- prognozy oddziaływań wykonane na potrzeby niniejszego raportu w znaczący sposób nie będą się różniły się od oddziaływań rzeczywistych.

17. ANALIZA MOŻLIWYCH KONFLIKTÓW SPOŁECZNYCH ZWIĄZANYCH Z PLANOWANYM PRZEDSIĘWZIĘCIEM.

Z analizy wykonanej w raporcie wynika, że oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia zamknie się w granicach terenu przeznaczanego pod planowane przedsięwzięcie, pod warunkiem budowy i eksploatacji obiektu zgodnie z deklarowanymi, opisanymi w niniejszym opracowaniu założeniami oraz uwzględnienia w projekcie budowlanym zabezpieczeń, opisanych w niniejszym opracowaniu.

Dla obszaru objętego planowanym przedsięwzięciem obowiązują ustalenia zawarte w Uchwale Nr XXXI/773/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 02 lutego 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Brama Portowa” w Szczecinie (Dz.Urz. woj. zachodniopomorskiego z 2009 r., nr 16, poz. 666) - teren elementarny S.N.1015. UC. Inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wykładany jest do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz poddawany dyskusji publicznej. Ponadto w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

Zgodnie z załącznikiem Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXI/773/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 02 lutego 2009 r. do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu nie wniesiono uwag. Prowadzenie procedur administracyjnych dla przedsięwzięcia z udziałem społeczeństwa może ułatwić wyjaśnienie i rozstrzygnięcie powyższych kwestii.

Nie przewiduje się wystąpienia konfliktów społecznych w związku z realizacją przedsięwzięcia, pod warunkiem zastosowania rozwiązań ograniczających oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko, określonych w materiałach przekazanych przez Inwestora i zaleconych w opracowaniu.