

**UZDROWISKO ŚWINOUJŚCIE  
BUDYNKI SANATORYJNE BURSZTYN I SWAROŻYC**

**Obiekt:** Budowa łącznika między budynkami sanatoryjnymi  
Bursztyn i Swaróżyc  
Przebudowa pomieszczeń w budynkach sanatoryjnych  
Bursztyn i Swaróżyc

**Adres:** Świnoujście, ul. S. Żeromskiego 9, E. Gierczak 1  
działki nr 141 i 148, obręb 1

**Inwestor:** Uzdrowisko Świnoujście S.A.  
72-600 Świnoujście, ul. Nowowiejskiego 2

**Nazwa opracowania:** KARTA INFORMACYJNA PRZEDSIĘWZIĘCIA  
do wniosku o wydanie decyzji  
o środowiskowych uwarunkowaniach

**Autor opracowania:** arch. Grażyna Stojek  
upr. w specj. architektonicznej. nr 7/Sz/90

Szczecin, listopad 2017

## 1. Rodzaj, skala i usytuowanie przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie inwestycyjne posiada nazwę: „Budowa łącznika między budynkami sanatoryjnymi Bursztyn i Swaróżyc oraz przebudowa pomieszczeń w budynkach sanatoryjnych Bursztyn i Swaróżyc”.

Adres inwestycji: Świnoujście, ul. S. Żeromskiego 9 i E. Gierczak 1.

Realizacja tego zadania ma na celu rozszerzenie i poprawę jakości świadczonych w budynkach sanatoryjnych Bursztyn i Swaróżyc usług w zakresie bazy zabiegowej i rehabilitacji, połączenie budynków w jeden kompleks funkcjonalny stworzenie wewnętrznej komunikacji między budynkami oraz dostosowanie budynków do obowiązujących przepisów bezpieczeństwa pożarowego.

Przedsięwzięcie zalicza się do robót budowlanych polegających na:

- **budowie** dwukondygnacyjnego łącznika między dwoma budynkami sanatoryjnymi
- **przebudowie** części pomieszczeń w budynkach Swaróżyc i Bursztyn w celu uporządkowania funkcji występujących w obiekcie

- **uporządkowaniu zagospodarowania** działek, na których zlokalizowane są oba budynki. Projektowane zagospodarowanie terenu obejmuje wymianę części nawierzchni utwardzonych, uporządkowanie ukształtowania terenu, dojść i dojazdów oraz likwidację fontanny od strony ulicy E. Gierczak i uzupełnienie nawierzchni z bruku granitowego. Przewidziano do wyburzenia dwukondygnacyjnej współczesny budynek - „kostkę” mieszczący 3 pokoje noclegowe, zaburzający układ przestrzenny zagospodarowania działek, nie przystający wyglądem zewnętrznym do historycznych budynków sanatoryjnych

W ramach przebudowy budynków Bursztyn i Swaróżyc przewiduje się przeniesienie bazy zabiegowej z I piętra w Bursztynie do Swaróżyc na kondygnację parteru oraz stworzenie wspólnej recepcji do części hotelowej w budynku Bursztyn. W budowanym łączniku przewiduje się lokalizację basenu rehabilitacyjnego dla kuracjuszy, połączonego z bazą zabiegową w Swaróżycu oraz lokalizację 5 pokoi dwuosobowych (odtworzenie 3 pokoi w wyburzonym budynku i dodanie 2 nowych). Jest to podyktowane dużym zapotrzebowaniem na świadczenia uzdrowiskowe. Budynek łącznika przekryty będzie „zielonym” dachem-tarasem.

Po przebudowie funkcja obiektu – sanatorium uzdrowiskowe - pozostanie bez zmian. Na piętrach zlokalizowane będzie łącznie 58 pokoi hotelowych o całkowitej liczbie łóżek – 106.

Na parterze budynku Swaróżyc i łącznika zlokalizowana będzie baza leczniczo-zabiegowa, mieszcząca pokój badań lekarskich, gabinet pielęgniarstwa, basen rehabilitacyjny, dziewięciostanowiskowy gabinet fizykoterapii, gabinet masażu leczniczego oraz saunę fińską i łaźnię parową. Na parterze budynku Bursztyn zlokalizowana będzie, jak dotychczas, kuchnia i jadalnia dla kuracjuszy, pełniąca też funkcję restauracji z kawiarnią, dostępnej dla osób z zewnątrz.

Podjęte przez Inwestora przedsięwzięcie **nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** ( Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 09.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) oraz **nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w załącznikach nr I i II do Dyrektywy OOS** (Dyrektywa PEIR z 13.12.2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko) i nie podlega ocenie oddziaływania na środowisko.

Budynki Swaróżyc i Bursztyn zlokalizowane są na działkach nr 141 i 148 w obrębie ewidencyjnym nr 1 Świnoujście, przy ul. S. Żeromskiego 9 i E. Gierczak 1, położonych w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, obejmującej obszar lokalizacji zakładów i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego oraz innych obiektów służących lecznictwu uzdrowiskowemu i obsłudze pacjenta lub turysty.

Działki nr 141 i 148 zlokalizowane są na terenie historycznego układu urbanistycznego dzielnicy uzdrowiskowej Świnoujścia, której układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową i zielenią wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A-1177, decyzją PSOZ/Sz-n/5340/33/91 z dnia 08.03.1991 r.

## 2. Powierzchnia zajmowanej nieruchomości, a także obiektu budowlanego oraz dotychczasowy sposób ich wykorzystania i pokrycie nieruchomości szatą roślinną.

Powierzchnia działki nr 141 wynosi 1335 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy pięciokondygnacyjnego budynku Bursztyn wynosi 792 m<sup>2</sup>, kubatura – 8614 m<sup>3</sup>, powierzchnia netto – 1466,94 m<sup>2</sup>. Powierzchnia działki nr 148 wynosi 1144 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy trzykondygnacyjnego budynku Swaróżyc wynosi 563,4 m<sup>2</sup>, a kubatura – 4810 m<sup>3</sup>, powierzchnia zabudowy dwukondygnacyjnego budynku przeznaczonego do wyburzenia wynosi 58 m<sup>2</sup>, a kubatura – 320 m<sup>3</sup>.

Łączna powierzchnia działek objętych opracowaniem wynosi 2 479 m<sup>2</sup>.

Od południa oraz między budynkami teren jest nieutwardzony, z nawierzchnią trawiastą i pojedynczymi drzewami. Część wejściowa do budynku Bursztyn, od północy, jest częściowo utwardzona, częściowo pokryta zielenią niską, wkomponowane są dwie niewielkie fontanny Droga i plac dojazdowy od strony

zachodniej mają nawierzchnie utwardzone z płyt betonowych. Od strony wschodniej budynki przylegają bezpośrednio do chodnika ulicy Emilii Gierczak, między budynkami jest niewielki placik o nawierzchni z bruku granitowego z wkomponowaną fontanną.

Obecnie budynki Bursztyn, Swaróżyc i budynek towarzyszący użytkowane są jako sanatorium uzdrowskowe. W budynkach zlokalizowane są łącznie 103 miejsca noclegowe, kuchnia i jadalnia dla kuracjuszy, gabinet pielęgniarstwa, gabinet lekarski oraz gabinety fizykoterapii i masażu.

W wyniku rozbudowy (i wyburzenia) powierzchnia zabudowy budynków ulegnie zwiększeniu o 8,94 %, kubatura zwiększy się o około 7,7 %, natomiast powierzchnia netto zwiększy się o powierzchnię projektowanego łącznika pomniejszoną o powierzchnię budynku wyburzonego, czyli o około 14,4 % w stosunku do powierzchni istniejącej.

### 3. Rodzaj technologii.

Istniejące budynki Bursztyn i Swaróżyc są budynkami przedwojennymi, zbudowanymi w technologii tradycyjnej. Fundamenty i ściany zewnętrzne i wewnętrzne – murowane z cegły, stropy nad piwnicą (Swaróżyc) i nad przyziemem (Bursztyn) – masywne, wyżej – drewniane. Dachy wysokie wielospadowe, konstrukcja dachu – drewniana, pokrycie – gont bitumiczny (Swaróżyc), blacha (Bursztyn). W ramach inwestycji planowane jest wykonanie dwukondygnacyjnego łącznika w technologii tradycyjnej – fundamenty, słupy, podciągi, stropy – żelbetowe wylewane, ściany nadziemne – murowane, ocieplone metodą lekką moką, pokrycie – dach „zielony”. W budynkach istniejących planowane jest postawienie lekkich ścianek działowych, nadproża i podciągi stalowe oraz zabezpieczenie stropów drewnianych płytami GKF oraz jastrzchami gipsowo-włóknowymi.

### 4. Ewentualne warianty przedsięwzięcia.

Nie przewiduje się rozwiązań wariantowych.

### 5. Przewidywana ilość wykorzystanej wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii.

W budynkach Swaróżyc i Bursztyn większość instalacji, które wytwarzają lub są odbiorcami wody, ścieków, energii elektrycznej i ciepłej, pozostanie bez zmian. W częściach przebudowywanych będzie to modernizacja lub wymiana instalacji istniejących. W budynku łącznika wykonane zostaną nowe instalacje wewnętrzne, podłączone do istniejących lub przebudowanych przyłączy.

#### ■ Instalacja wody zimnej na potrzeby bytowo-gospodarcze i p.poż.

Woda głębinowa dostarczana jest z zewnątrz – z wewnętrznej sieci Uzdrowiska i dalej z sieci miejskiej.

Planowana inwestycja spowoduje zwiększenie ilości pobieranej wody o około 10 %

#### ■ Instalacja ciepłej wody użytkowej

Źródłem wody zimnej i ciepłej są instalacje zewnętrzne. Instalacje wody ciepłej i zimnej posiadać będą odpowiednie podejścia do wszystkich urządzeń i instalacji sanitarnych.

Ciepła woda dostarczana jest z istniejących węzłów cieplnych znajdujących się w obu budynkach. Źródło ciepła – sieć miejska. Przewiduje się instalację ciepłej wody z cyrkulacją wymuszoną w poziomach i pionach.

Planowana inwestycja spowoduje zwiększenie ilości pobieranej wody ciepłej o około 10 %

#### ■ Instalacja elektryczna.

Budynek zasilany jest w energię elektryczną liniami kablowymi NN z sieci miejskiej.

Zużycie energii elektrycznej w obiekcie w wyniku planowanej inwestycji zwiększy się o około 20 %

#### ■ Instalacja centralnego ogrzewania.

Instalacja centralnego ogrzewania jest zaprojektowana na parametry 70/90 °C. Ciepło dostarczane jest z sieci miejskiej do dwóch istniejących węzłów cieplnych, zlokalizowanych w piwnicy (Swaróżyc) i w przyziemiu (Bursztyn) budynków i dalej do instalacji wewnętrznej.

Po rozbudowie budynków istniejących kubatura ogrzewana wzrośnie o około 7,7 %, natomiast zmniejszy się nieznacznie sumaryczna powierzchnia przegród zewnętrznych, a projektowane przegrody będą miały lepszą izolacyjność cieplną niż istniejące. Zapotrzebowanie na ciepło do celów grzewczych pozostanie na tym samym poziomie co obecnie.

#### ■ Instalacja ciepła technologicznego.

Ciepło technologiczne potrzebne do nagrzewnic (niskoparametrowe) dostarczane jest i będzie z istniejących węzłów cieplnych, zlokalizowanych w budynkach.

Instalacja nie będzie związana z instalacją c.o. i posiadać będzie system automatycznej regulacji przepływu z możliwością połączenia z centralnym punktem dyspozytorskim. Zapotrzebowanie na ciepło dla potrzeb wentylacji w wyniku planowanej inwestycji zwiększy się o około 30 %.

■ **Wentylacja** z urządzeniami do oczyszczania pobieranego powietrza.

Wentylacja mechaniczna wyciągowa o działaniu ciągłym, nawiewno-wywiewna i klimatyzacja zapewnią odpowiednią wymianę powietrza w pomieszczeniach oraz optymalny komfort cieplno-wilgotnościowy w budynku o każdej porze roku. Zastosowano centrale wentylacyjne z odzyskiem ciepła

■ **Wewnętrzna kanalizacja sanitarna.**

Wewnętrzna instalacja kanalizacyjna będzie odprowadzała ścieki sanitarne ze wszystkich urządzeń sanitarnych i technologicznych. Ścieki sanitarne z budynku nie wymagają podczyszczania.

Ścieki sanitarne z budynku spływać będą do istniejącej zewnętrznej kanalizacji sanitarnej.

**Ilość ścieków zwiększy się o około 10 %**

■ **Kanalizacja wód deszczowych i roztopowych.**

Wody deszczowe z połaci dachowych, z zielonego dachu, wody deszczowe i roztopowe z ciągów komunikacyjnych odprowadzane są i będą do skrzynek rozsączających na własnych działkach.

■ **Instalacja przeciwpożarowa**

W budynkach Swarzędz i Bursztyn jest instalacja wodociągowa przeciwpożarowa z odpowiednio rozmieszczonymi hydrantami w widocznych i łatwo dostępnych miejscach określonych wytycznymi ochrony pożarowej. Planowana jest niewielka korekta rozmieszczenia hydrantów dla potrzeb projektowanego układu pomieszczeń

Obiekt wyposażony będzie w system sygnalizacji pożarowej i sterowania urządzeniami przeciwpożarowymi wraz z monitoringiem.

**Planowana rozbudowa obiektu powiększy średnio o około 10 % ilości zużywanych mediów – ciepłej i zimnej wody oraz ilość odprowadzanych ścieków bytowych, o około 20 % - zużycie energii elektrycznej, i o 30 % - zapotrzebowanie ciepła technologicznego dla potrzeb basenu i wentylacji.**

## **6. Rozwiązania chroniące środowisko.**

Planowane połączenie budynków istniejących łącznikiem i wyburzenie budynku wolnostojącego spowoduje, przy zwiększeniu kubatury, zmniejszenie powierzchni przegród zewnętrznych, co pozwoli na ograniczenie zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania pomieszczeń. Nowe przegrody będą zgodne z aktualnie obowiązującymi normami w zakresie izolacyjności cieplnej budynków.

Praca planowanych zespołów wentylacji mechanicznej może być związana z emisją hałasu (szum). Dla zoptymalizowania komfortu pobytu kuracjuszy na terenie sanatorium, zespoły wentylacyjne wyposażone zostaną w tłumiki szumu, a miejsca lokalizacji urządzeń będą dodatkowo zabezpieczone przed emisją hałasu do pomieszczeń użytkowych.

W celu zmniejszenia zapotrzebowania na ciepło technologiczne dla potrzeb wentylacji mechanicznej zostaną zastosowane urządzenia wentylacyjne z odzyskiem ciepła.

Projektowana niecka basenowa, w celu ograniczenia strat ciepła spowodowanych parowaniem wody, będzie wyposażona w roletę, przykrywającą nieckę w okresie, kiedy basen nie będzie używany (około 12 godz. na dobę), co pozwoli na zmniejszenie zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzewania wody w basenie.

Przy wymianie instalacji stosowane będą technologie energooszczędne.

We wszystkich pomieszczeniach objętych opracowaniem będzie zainstalowane oświetlenie ledowe.

Instalacje ciepłej wody, centralnego ogrzewania oraz kanały wentylacyjne będą izolowane termicznie.

Planuje się pokrycie projektowanego łącznika „zielonym” dachem, co spowoduje zwiększenie powierzchni terenu biologicznie czynnej.

## **7. Rodzaje i przewidywane ilości wprowadzanych do środowiska substancji lub energii, przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko.**

Instalacje oraz urządzenia technologiczne stanowiące wyposażenie istniejących budynków są źródłem bezpośredniej lub pośredniej emisji do środowiska substancji i energii.

Negatywne oddziaływanie można zakładać w zakresie:

- emisji gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego,
- emisji hałasu,
- wytwarzanych ścieków o charakterze komunalnym
- wytwarzanych odpadów bytowych

## **Charakterystyka źródeł emisji.**

### **Emisja pyłów i gazów do powietrza atmosferycznego.**

Jedynym potencjalnym źródłem emisji gazów i pyłów, znajdujących się w zużytym powietrzu z budynku może być system wentylacji – wyrzutnie zlokalizowane na dachu budynku.

Projekt przewiduje, że wyrzucane powietrze będzie oczyszczane na filtrach. Układy wentylacyjne wyposażone będą w odpowiednie filtry. Z całą pewnością można zakładać, że powyższe filtry skutecznie likwidują zanieczyszczenia w powietrzu wyrzucanym z instalacji wentylacyjnej poza budynek.

### **Emisja hałasu**

Emitorami hałasu zainstalowanymi w budynku są:

- wentylatory instalacji wentylacyjnej
- wyrzutnie powietrza zużytego.

Wszystkie układy wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej będą wykonane w sposób gwarantujący normatywną ochronę akustyczną w miejscu zainstalowania jak i pomieszczeń sąsiednich i w otoczeniu budynku. Wentylatory będą wyposażone w amortyzatory i elastyczne przyłącza na kanałach nawiewnych i wywiewnych oraz rurociągach.

Na kanałach wentylacyjnych montowane są:

- tłumiki szumu,
- skrzynki rozprężne przed kratkami i anemostatami z blachy stalowej nierdzewnej,
- połączenia elastyczne między wentylatorem a kanałem.

Emisje hałasu z pracujących wyrzutni powietrza zużytego nie będą zauważalne w otoczeniu budynku.

### **Wytwarzanie i oczyszczanie ścieków.**

Planowana inwestycja nie wpłynie w istotny sposób na zmianę ilości i charakteru odprowadzanych ścieków.

Ścieki odprowadzane są i będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

### **Ujęcie i odprowadzanie wód deszczowych.**

Działka nie jest obecnie uzbrojona w odrębną sieć kanalizacji deszczowej.

Projektuje się, tak jak dotychczas, odprowadzenie wód deszczowych do skrzynek rozsączających.

### **Wytwarzanie i zagospodarowanie odpadów**

W budynku nie wytwarza się odpadów niebezpiecznych.

W grupie odpadów komunalnych wytwarzanych w budynku można wymienić – opakowania z papieru i tektury, opakowania z tworzyw sztucznych, z drewna, opakowania metalowe, ze szkła, odpady kuchenne ulegające biodegradacji, odpady komunalne nie segregowane, odpady wielkogabarytowe.

Całość odpadów, na zlecenie Uzdrowiska Świnoujście S.A. w Świnoujściu odbierają zewnętrzne firmy specjalistyczne do utylizacji.

**Po rozbudowie budynków ilość odpadów ulegnie zwiększeniu o około 10 %.**

### **Zanieczyszczenie wód i gruntu.**

Inwestycja nie będzie miała bezpośredniego wpływu na zanieczyszczenie gruntu oraz wód podziemnych.

### **Trwałe przekształcenie rzeźby tereny.**

Inwestycja nie ma niekorzystnego wpływu na rzeźbę otaczającego terenu.

### **Oddziaływanie na szatę roślinną.**

Inwestycja nie pociągnie za sobą konieczności wycinki drzew w otoczeniu budynków.

## **8. Możliwe transgraniczne oddziaływanie na środowisko.**

Nie występuje problem transgranicznego oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia realizowanego w budynkach sanatoryjnych Bursztyn i Swaróżyc w Świnoujściu

## **9. Obszary podlegające ochronie, znajdujące się w zasięgu znacznego oddziaływania przedsięwzięcia.**

W rejonie budynków sanatoryjnych Bursztyn i Swaróżyc w Świnoujściu, w bezpośrednim sąsiedztwie brak jest obszarów chronionych. Z całą pewnością można stwierdzić, że **negatywne oddziaływanie realizowanego przedsięwzięcia na siedliska chronione nie występuje, bądź jest pomijalnie małe.**

## **10. Wnioski.**

Przedsięwzięcie pod nazwą: „Budowa łącznika między budynkami sanatoryjnymi Bursztyn i Swaróżyc oraz przebudowa pomieszczeń w budynkach sanatoryjnych Bursztyn i Swaróżyc, w Świnoujściu, nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.