



PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Tomasza Zana 38, 20-601 Lublin, tel.: +48 81 466 2600, fax: +48 81 466 2601
ePUAP: /UMLublin/SkrytkaESP, www.um.lublin.eu

OŚ-OD-I.6220.122.2022

Lublin, 10.10.2022r.

DECYZJA

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r. poz. 2000) w związku z art. 71 ust. 2 pkt 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 77 ust. 1 oraz art. 82 i art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r. poz. 1029 ze zm.), a także § 3 ust. 2 pkt 2 w powiązaniu z § 3 ust. 1 pkt 54 lit b, § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b i § 3 ust. 1 pkt 37 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku AIFM PL IX Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Skaryszewskiej 7 w Warszawie

orzekam

- I. **Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa hali magazynowo-usługowej z częścią socjalno-biurową wraz z instalacjami zewnętrznymi: wodociągową dla celów ochrony ppoż. oraz socjalno-bytową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznymi wraz z oświetleniem zewnętrznym, gazową; instalacjami wewnętrznymi: wodociągową dla celów ppoż. oraz socjalno-bytową, kanalizacji sanitarnej, gazową, elektroenergetycznymi; oraz budową dróg, dojazdów, placów manewrowych, miejsc postojowych, murów oporowych, skarp, miejsc gromadzenia odpadów, stojaków postojowych dla rowerów, szlabanów i ogrodzeń” przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” w Lublinie.**
- II. **Określam następujące warunki:**
 - 1) Prace związane z realizacją przedsięwzięcia mogą być prowadzone wyłącznie w porze dziennej (w godz. 6.00-22.00).
 - 2) Moc akustyczna wentylatora dachowego nie może być wyższa niż 80 dB(A) dla pojedynczego urządzenia.
 - 3) Moc akustyczna centrali wentylacyjnej nie może być wyższa niż 80 dB(A) dla pojedynczego urządzenia.
 - 4) Moc akustyczna agregatu wody lodowej nie może być wyższa niż 98 dB(A) dla pojedynczego urządzenia.
 - 5) Moc akustyczna wylotu z promiennika/nagrzewnicy nie może być wyższa niż 48 dB(A) dla pojedynczego urządzenia.
 - 6) Moc akustyczna urządzenia chłodniczego nie może być wyższa niż 75 dB(A) dla pojedynczego urządzenia.
 - 7) Moc akustyczna agregatu prądotwórczego nie może być wyższa niż 92,9 dB(A) dla pojedynczego urządzenia.
 - 8) Izolacyjność akustyczna ścian i dachu projektowanego obiektu nie może być niższa niż 25 dB.



- 9) Planowaną wycinkę drzew należy przeprowadzić poza sezonem lęgowym ptaków. W przypadku konieczności jej przeprowadzenia w innym terminie powinna zostać poprzedzona wizją lokalną (sprawdzenie obecności gniazd i siedlisk ptasich) specjalisty ornitologa.

III. Charakterystyka przedsięwzięcia jest załącznikiem do decyzji.

Uzasadnienie

Dnia 14 czerwca 2022r. do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin wpłynął wniosek AIFM PL IX Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Skaryszewskiej 7 w Warszawie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa hali magazynowo-usługowej z częścią socjalno-biurową wraz z instalacjami zewnętrznymi: wodociągową dla celów ochrony ppoż. oraz socjalno-bytową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznymi wraz z oświetleniem zewnętrznym, gazową; instalacjami wewnętrznymi: wodociągową dla celów ppoż. oraz socjalno-bytową, kanalizacji sanitarnej, gazową, elektroenergetycznymi; oraz budową dróg, dojazdów, placów manewrowych, miejsc postojowych, murów oporowych, skarp, miejsc gromadzenia odpadów, stojaków postojowych dla rowerów, szlabanów i ogrodzeń” przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” w Lublinie - uzupełniony dnia 5 lipca 2022r.

Zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 2 w powiązaniu z § 3 ust. 1 pkt 54 lit b, § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b i § 3 ust. 1 pkt 37 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2019r. poz. 1839) wnioskowane przedsięwzięcie zakwalifikowane zostało do obiektów mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Strony postępowania w liczbie powyżej 10 osób zgodnie z art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r. poz. 2000) oraz art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r. poz 1029 ze zm.) były informowane o kolejnych etapach postępowania poprzez obwieszczenie.

Pismem z dnia 11 lipca 2022r. Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zamościu z prośbą o opinie co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

Organ prowadzący postępowanie wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia w zakresie pism: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 28 lipca 2022r., znak: WOOŚ.4220.128.2022.SM.1 i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 28 lipca 2022r., znak: NZ.9022.4.82.2022.BD.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zamościu opinią z dnia 29 lipca 2022r. znak: LU.ZZŚ.3.4360.239.2022.MR, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie opinią z dnia 29 sierpnia 2022r., znak: NZ.9022.4.82.2022.BD oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2022r., znak: WOOŚ.4220.128.2022.SM.2 stwierdzili, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Przed wydaniem decyzji stronom został wyznaczony 7-dniowy termin do zapoznania się z aktami sprawy oraz na wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – zawiadomienie z dnia 1 września 2022r., znak: OŚ-OD-I.6220.122.2022. W powyższym terminie nie wpłynęły uwagi i wnioski stron postępowania.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, zgodnie z art. 71 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach



oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r. poz 1029 ze zm.), niezbędna będzie przed uzyskaniem decyzji pozwolenie na budowę.

Zgodnie z Uchwałą nr 954/XXX/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 25 czerwca 2021r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IVA w rejonie Specjalnej Strefy Ekonomicznej (Dz. Urz. Woj. Lub. 2021r. poz. 3071) przedsięwzięcie zlokalizowane jest na działkach przeznaczonych pod tereny zabudowy usługowej/tereny obiektów produkcyjnych, składów oznaczonej symbolem 5U/P. Planowana inwestycja jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planowane przedsięwzięcie polega na rozbudowie istniejącego kompleksu Panattoni Park Lublin o halę magazynowo-usługową z częścią socjalno-biurową wraz z instalacjami zewnętrznymi: wodociągową dla celów ochrony ppoż. oraz socjalno-bytową, kanalizacją sanitarną, kanalizacją deszczową, elektroenergetycznymi wraz z oświetleniem zewnętrznym, gazową; instalacjami wewnętrznymi: wodociągową dla celów ppoż. oraz socjalno-bytową, kanalizacją sanitarną, gazową, elektroenergetycznymi; oraz budową dróg, dojazdów, placów manewrowych, miejsc postojowych, murów oporowych, skarp, miejsc gromadzenia odpadów, stojaków postojowych dla rowerów, szlabanów i ogrodzeń przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” w Lublinie, na działce nr ewid. 225/33 oraz części działki nr ewid. 225/34 (obr. 0011 – Dziesiąta Wieś).

W ramach przedsięwzięcia zrealizowane zostaną następujące elementy:

- hala magazynowo-produkcyjno-usługowa;
- budynek socjalno-biurowy;
- drogi wewnętrzne;
- niezbędne instalacje techniczne;
- miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i osobowych;
- doki załadunkowo-rozładunkowe;
- rampa;
- wiata na palety;
- miejsca gromadzenia odpadów
- wiata rowerowa;
- palarnia;
- stacja transformatorowa;
- awaryjne agregaty prądotwórcze (2 szt.);
- tereny zielone;
- instalacja fotowoltaiczna;
- zbiorniki LNG/LPG/CNG o łącznej pojemności do 107 m³.

Realizacja inwestycji może wymagać wykonania przekładek mediów, jeśli zajdzie konieczność ich wykonania. W przypadku braku możliwości zasilania z gazu sieciowego rozpatrywane będzie podłączenie do sieci ciepłowniczej lub zasilanie ze zbiorników nadziemnych (LNG/LPG/CNG).

Planowane przedsięwzięcie funkcjonować będzie w systemie 3-zmianowym 7 dni w tygodniu 24 godziny na dobę, przez cały rok z wyłączeniem świąt.

Zakłada się możliwość wykorzystania obiektu kubaturowego jako hala magazynowa, logistyczna, produkcyjna, usługowa w której będzie prowadzone konfekcjonowanie, montaż elementów lub podzespołów, produkcja lekka, sprzedaż i składowanie farmaceutyków. Wymienione wyżej funkcje wariantowe obiektu kubaturowego nie będą związane z technologią czy też produkcją wymagającą potrzeby uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Przewiduje się, że hala może pełnić poszczególne funkcje (produkcyjna i/lub magazynową i/lub usługową) częściowo lub w całości. Przewiduje się możliwość etapowania realizacji inwestycji, tzn. może być realizowana część hali i parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą (każdy etap będzie mógł funkcjonować samodzielnie).

Bilans terenu inwestycji dla działki nr ewid. 225/33 i części działki nr ewid. 225/34:

- powierzchnia terenu działki nr ewid. 225/33, część działki nr ewid. 225/34 - ok. 2,16 ha +/- 10%



- powierzchnia zabudowy łącznie - ok. 0,41 ha +/- 10%
- powierzchnia utwardzona łącznie - ok. 1,2 ha +/- 10%
- powierzchnia biologicznie czynna (łącznie) - ok. 0.55 ha +/- 10%.

Wjazd/wyjazd na teren przedsięwzięcia odbywać się będzie istniejącym wjazdem od strony południowej z ul. Józefa Franczaka „Lalka”.

W bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej inwestycji zgodnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajdują się tereny wymienione w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz. 112):

- w kierunku północnym znajdują się tereny IVA 78UN/U – tereny uczelni wyższych i usług nauki lub/i zabudowy usługowej, dla których kryteria hałasu przyjęto w wysokości 55 dB w porze dnia i 45 dB w porze nocy (punkt 3d tabeli 1 załącznika do ww. rozporządzenia);
- w kierunku południowo-zachodnim za ul. Józefa Franczaka „Lalka” znajdują się tereny oznaczone na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem M3 – teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej (wielo- i jednorodzinnej), oraz U/M4 – strefa usług w terenach mieszkaniowych/teren zabudowy jednorodzinnej, dla których kryteria hałasu przyjęto w wysokości 50 dB w porze dnia i 40 dB w porze nocy (punkt 2a tabeli 1 załącznika do ww. rozporządzenia);
- w kierunku wschodnim, oraz zachodnim znajdują się tereny IVA 81UN oraz IVA 84UN – tereny uczelni wyższych i usług nauki, dla których kryteria hałasu przyjęto w wysokości 50 dB w porze dnia (punkt 2b tabeli 1 załącznika do ww. rozporządzenia).

Zgodnie z ww. rozporządzeniem w przypadku niewykorzystywania terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z funkcją w porze nocy, nie obowiązuje dla tych terenów dopuszczalny poziom hałasu w porze nocy.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane w obszarach o przekroczonych, dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wystąpi emisja hałasu do środowiska w związku z koniecznością prowadzenia prac ziemnych, budowlanych, montażowych i wykończeniowych. Do prowadzenia tych prac używane będą maszyny budowlane oraz pojazdy transportowe, których moc akustyczna będzie wahać się od ok. 90 do ok. 102 dB(A). Z uwagi na uwarunkowania procesu budowlanego nie jest możliwe całkowite ograniczenie zwiększonej emisji hałasu powodowanej przez sprzęt budowlany. W celu minimalizacji skali i zasięgu emisji hałasu do środowiska na etapie realizacji wskazano na konieczność prowadzenia prac związanych z realizacją przedsięwzięcia wyłącznie w porze dziennej (w godz. 6.00-22.00). Emisja hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia ustąpi w momencie zakończenia prac.

Przewidywane dobowe natężenie ruchu pojazdów w ujęciu skumulowanym (projektowany obiekt wraz z istniejącą infrastrukturą) będzie wynosić ok. 600 samochodów osobowych/dobę; 125 samochodów dostawczych/dobę; 340 samochodów ciężarowych/dobę. Ponadto do źródeł hałasu zaliczono: wentylatory dachowe, centrale nawiewno-wywiewne, wyrzutnie powietrza, skraplacze, agregaty wody lodowej, urządzenia chłodnicze, agregaty prądotwórcze.

W celu określenia skali i zasięgu emitowanego na etapie eksploatacji hałasu do środowiska w dokumentacji wykonano kompleksowe opracowanie w zakresie analizy akustycznej. W analizie uwzględniono istniejące obiekty wchodzące w skład kompleksu Panattoni Park Lublin, znajdujące się w kierunku wschodnim od projektowanego przedsięwzięcia. W analizie przedstawiono dane opisujące poszczególne źródła hałasu oraz izolacyjność przegród budowlanych obiektów. Obliczenia wykonano zarówno dla pory dnia jak i dla pory nocy. Wyniki przedstawiono w postaci graficznej (mapy z lokalizacją przedsięwzięcia, terenów chronionych przed hałasem oraz wykreślonymi izolacjami równoważnego poziomu hałasu w porze dnia i nocy). W obliczeniach uwzględniono



wielkopowierzchniowe obiekty kubaturowe jako „ekrany” akustyczne. Otrzymano następujące wyniki: pora dnia od 33,4 do 47,9 dB(A); pora nocy od 33,1 do 45,4 dB(A).

Na podstawie otrzymanych wyników stwierdzono, że przedmiotowy zakład nie będzie powodować przekroczeń wartości dopuszczalnych norm hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz. 112).

W fazie realizacji inwestycji w trakcie prowadzenia prac budowlanych wystąpią lokalne uciążliwości związane z emisją zanieczyszczeń do powietrza. Wpływ realizacji przedsięwzięcia będzie miał charakter lokalny i krótkotrwały, niekumulujący się w środowisku i ustąpi wraz z zakończeniem prac budowlanych.

W trakcie realizacji inwestycji przewiduje się następujące emisje do powietrza: emisja produktów spalania paliwa w silnikach maszyn budowlanych (olej napędowy) głównie emisja tlenków azotu, dwutlenku siarki, tlenku węgla, pyłu PM10, pyłu PM2,5 i węglowodorów; pylenie wtórne w wyniku ruchu pojazdów na terenie objętym pracami budowlanymi; pylenie wskutek przemieszczania mas ziemnych, cementu i kruszyw budowlanych.

Największa emisja zanieczyszczeń do powietrza występować będzie w fazie robót ziemnych. W celu obliczenia emisji do powietrza dokonano podziału fazy realizacji inwestycji na dwa etapy: etap I – faza robót ziemnych, etap II – faza prac konstrukcyjnych. Każdy z tych etapów będzie zróżnicowany czasowo i nie przewiduje się ich jednoczesnego realizowania. Do wyznaczenia emisji do powietrza z całości prac maszyn budowlanych przyjęto następujące założenia: prace prowadzone będą przez 8 miesięcy w roku, w dni robocze w godzinach 7-15, maksymalny efektywny czas pracy maszyn to 25%.

W celu ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza na etapie budowy zaproponowano: wyłączanie silników w trakcie postoju bądź załadunku maszyn budowlanych i pojazdów ciężarowych, prowadzenie prac budowlanych przy użyciu sprzętu budowlanego w dobrym stanie technicznym, stosowanie gotowych mieszanek wytwarzanych w wytwórniach, aby ograniczyć do minimum operacje mieszania kruszywa ze spoiwem na miejscu budowy, transportowanie nadmiaru urobku samochodami z przykrywanymi skrzyniami (plandeki).

Z informacji przedstawionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że źródłami zanieczyszczenia powietrza na terenie projektowanej inwestycji będą: mobilne źródła niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń powietrza ze spalania paliw silnikowych na terenie inwestycji (samochody osobowe, dostawcze i ciężarowe poruszające się po terenie inwestycji), proces spalania paliw silnikowych przez pojazdy parkowane na terenie miejsc parkingowych, ogrzewanie obiektów (kocioł gazowy, urządzenia gazowe - nagrzewnice lub promienniki oraz centrale wentylacyjne zasilane nagrzewnicami gazowymi), ładowanie akumulatorów do wózków elektrycznych.

W obliczeniach oddziaływań skumulowanych uwzględniono istniejące źródła emisji na pozostałych obiektach funkcjonujących w ramach inwestycji Panattoni Park Lublin przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” w związku z powiązaniem komunikacyjnym (wspólny wjazd) obu tych przedsięwzięć. Do obliczeń przyjęto dane zawarte w opracowaniu „Karta informacyjna planowanego przedsięwzięcia polegającego na przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania części obiektu „D” na terenie Panattoni Park Lublin przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” w Lublinie” wykonanym w lutym 2019r. (z późniejszymi uzupełnieniami). W obliczeniach oddziaływań skumulowanych uwzględniono tylko te rodzaje zanieczyszczeń, które występują zarówno na terenie projektowanej inwestycji jak i inwestycji obecnie funkcjonującej po sąsiedzku tj. ruch samochodowy, ogrzewanie obiektów, ładowanie akumulatorów. Nie uwzględniono emisji z prowadzonych w istniejących obiektach procesów technologicznych z uwagi na charakter projektowanego obiektu (funkcja magazynowa).

W planowanym obiekcie wykorzystywane będą następujące źródła grzewcze: kocioł 90 kW 1 szt (emitor E158), urządzenia gazowe promienniki/nagrzewnice 45 kW 6 szt. (emitory E159 – E164), 6 nagrzewnic gazowych o mocy 60 kW będą zasilać centrale wentylacyjne – emitory E165 – E170. W celach grzewczych wykorzystywany będzie gaz ziemny.



Przeprowadzona w dokumentacji analiza, przy uwzględnieniu istniejących i planowanych źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza z terenu zakładu wykazała, że zanieczyszczenia wprowadzane do powietrza w związku z funkcjonowaniem planowanego przedsięwzięcia nie będą powodowały poza terenem objętym analizą przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010r. Nr 16, poz. 87)) oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2012r. poz. 845). Nie wystąpią również oddziaływania skumulowane związane z realizacją hali magazynowej w obrębie kompleksu obiektów Panattoni Park Lublin.

Realizacja planowanego zamierzenia inwestycyjnego związana jest z powstawaniem odpadów, zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji inwestycji.

Przed rozpoczęciem robót ziemnych związanych z realizacją inwestycji wierzchnia warstwa ziemi zostanie zdjęta i zdeponowana na odkład w obrębie placu budowy. Ziemia ta zostanie wykorzystana do utworzenia nawierzchni zielonych. Zgodnie z kartą informacyjną przedsięwzięcia wszystkie powstałe masy ziemne zostaną zagospodarowane w obrębie terenu inwestycji. Realizacja przedmiotowej inwestycji związana jest z prowadzeniem prac budowlanych oraz wykończeniowych, co związane będzie z wytwarzaniem odpadów. Emisja ta będzie miała charakter czasowy i ograniczy się do najbliższego otoczenia, zaś sposób zagospodarowania odpadów będzie zgodny z ustawą o odpadach.

Odpady powstające na etapie eksploatacji inwestycji związane będą z funkcjonowaniem i utrzymaniem przedsięwzięcia oraz towarzyszącej infrastruktury technicznej. Odpady (niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne) powstające podczas funkcjonowania inwestycji magazynowane będą selektywnie w wyznaczonych miejscach na terenie inwestycji, w odpowiednio oznakowanych pojemnikach/koszach/workach w sposób uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie na środowisko, w tym przenikanie składników odpadów do środowiska. Po zgromadzeniu odpowiedniej ilości odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne zostaną przekazane odpowiednim podmiotom dysponującym wszelkimi niezbędnymi pozwoleniami z zakresu gospodarki odpadami, gwarantującym zagospodarowanie odpadów zgodnie z prawem.

Właściwa gospodarka odpadami na terenie inwestycji poprzez stworzenie prawidłowych warunków magazynowania odpadów oraz zapewnienia dalszego zagospodarowania wytworzonych odpadów przez uprawnione do tego podmioty w sposób zgodny z przepisami w zakresie ochrony środowiska spowoduje, że emisja odpadów z terenu inwestycji nie będzie stanowiła negatywnego oddziaływania na środowisko.

Teren planowanej inwestycji leży w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406 – niecka lubelska (Lublin), gdzie wysokiej jakości kredowe wody podziemne stanowią jedyne źródło zaopatrzenia ludności w wodę pitną i podlegają szczególnej ochronie. Zgodnie z podziałem dokonany w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U z 2016r. poz. 1911 ze zm.) planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Czerniejówka, kod europejski PLRW2000624669, typ JCWP – (6) potok wyżynny węglanowy z substratem drobnoziarnistym na lessach i lessopodobnych, status – naturalna część wód, ocena stanu JCWP – zły, monitorowana. Celem środowiskowym dla tej JCWP jest dobry stan ekologiczny oraz dobry stan chemiczny. Przedmiotowa JCWP zagrożona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych – typ odstępstwa 4(4) – 1 – w zlewni JCWP występuje presja rolnicza. W programie działań zaplanowano wszystkie możliwe działania mające na celu ograniczenie tej presji tak, aby możliwe było osiągnięcie wskaźników zgodnych z wartościami dobrego stanu. Z uwagi jednak na czas niezbędny do wdrożenia działań, a także okres niezbędny aby wdrożone działania przyniosły wymierne efekty, dobry stan będzie mógł być osiągnięty do roku 2027.



Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonych kodem PLGW200089, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym. Celem środowiskowym dla JCWPd jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy. Osiągnięcie celów środowiskowych oceniono jako niezagrażone. JCWPd znajduje się w obszarze wyznaczonym do poboru wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi oraz w obszarze przeznaczonym do ochrony siedlisk lub gatunków, gdzie utrzymanie lub poprawa stanu jest ważnym czynnikiem w ich ochronie.

W rejonie planowanej inwestycji brak jest obszarów wodno-błotnych oraz obszarów o płytkim zaleganiu wód podziemnych. Na podstawie profili najbliższej położonych studni należy stwierdzić, iż warstwa wodonośna występuje na tym terenie na głębokości ok. 34,5 m p.p.t. W bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej inwestycji brak jest komunalnych ujęć wody. Najbliższe ujęcia wody: 7940226-UJĘCIE FELIN – ST 2 oddalone od terenu przedsięwzięcia o ok. 450 m w kierunku północnym oraz ujęcie 7940225-UJĘCIE FELIN – ST 1 oddalone od terenu inwestycji o ok. 490 m w kierunku wschodnim oraz 7940213-POLMOZBYT – ujęcie oddalone o ok. 380 m w kierunku zachodnim od terenu planowanej inwestycji.

Inwestycja znajduje się poza terenami zalewowymi rzek i innych cieków wodnych, z których najbliższą jest rzeka Czerniejówka przepływająca w odległości ok. 2,1 km w kierunku południowo-zachodnim od terenu przedsięwzięcia.

W fazie realizacji inwestycji zasilenie w wodę odbywać się będzie poprzez projektowane przyłącze wodociągowe.

Na etapie realizacji inwestycji powstawać będą ścieki socjalno-bytowe. W obrębie placu budowy zostaną ustawione przenośne sanitariaty chemiczne oraz kontenery zaplecza socjalnego. Ścieki te będą okresowo (w miarę potrzeb) odbierane przez firmę serwisową świadczącą usługi w tym zakresie.

Oddziaływanie planowanej inwestycji na środowisko dla fazy realizacji zminimalizowane zostanie poprzez: używanie sprawnego technicznie sprzętu, zastosowanie przenośnej wanny wychwytowej dostosowanej do zebrania wyciekającej substancji z uszkodzonej maszyny, do czasu usunięcia awarii.

Na etapie eksploatacji zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych i porządkowych inwestycji odbywać się będzie projektowanym przyłączem z istniejącego wodociągu w ilościach: do celów socjalno-bytowych – ok. 150 m³/rok; do celów porządkowych (utrzymanie czystości w obiektach – mycie posadzek) – ok. 100 m³/rok.

Powstające na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia ścieki odprowadzone zostaną do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie warunków o jakie wystąpi inwestor.

Wody deszczowe z terenu inwestycji ujmowane będą w system wewnętrznej kanalizacji deszczowej i poprzez separator substancji ropopochodnych z osadnikiem odprowadzane będą do zbiornika retencyjnego, a następnie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Przewidywana objętość zbiornika retencyjnego wyniesie ok. 150 m³. W uzupełnieniu karty informacyjnej przedsięwzięcia podano, że będzie możliwość wykorzystania części wód ujętych w zbiorniku retencyjnym do podlewania terenów zielonych w okresach bezdeszczowych. W karcie informacyjnej przedsięwzięcia podano informację, że zakłada się możliwość zrzutu wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji istniejącego parku.

Przyjęte rozwiązania dotyczące gospodarki wodno-ściekowej na etapie eksploatacji inwestycji nie spowodują przekroczeń norm dla wód opadowych wprowadzanych do wód lub do ziemi jak również odprowadzanych do urządzeń kanalizacyjnych (rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych). Przyjęte rozwiązania dotyczące gospodarki wodno-ściekowej zapewniają bezpieczeństwo dla wód powierzchniowych i podziemnych.

Przedsięwzięcie realizowane będzie poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.



Najbliższe obszary objęte siecią Natura 2000: Specjalny obszar ochrony siedlisk Świdnik PLH060021 – granica obszaru przebiega w odległości ok. 4,5 km w kierunku wschodnim od terenu inwestycji, obszar o znaczeniu dla Wspólnoty (OZW) Bystrzyca Jakubowicka PLH060096 granica obszaru przebiega w odległości ok. 6,5 km w kierunku północnym od terenu inwestycji. Pozostałe formy ochrony przyrody w rejonie inwestycji: Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Ciemięgi – granica obszaru przebiega w odległości ok. 7,2 km w kierunku północnym od terenu inwestycji, Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu – granica obszaru przebiega w odległości ok. 5,1 km w kierunku południowym od terenu inwestycji, Rezerwat przyrody „Wierzchowiska” – znajdujący się w odległości ok. 9 km na południowo-wschodnim od terenu inwestycji, Rezerwat przyrody „Stasin” – znajdujący się w odległości ok. 7,4 km na południowo-zachód od terenu inwestycji.

Zgodnie z informacją zawartą w dokumentacji teren przeznaczony pod inwestycję jest obecnie niezagospodarowany. W trakcie realizacji obiektów budowlanych w ramach Panattoni Park Lublin teren planowanej inwestycji został przekształcony antropogenicznie (niwelacja). Roślinność w obrębie parceli zatraciła w dużym stopniu swój naturalny charakter, w wyniku długotrwałego nieużytkowania parcelę porastać zaczęły samosiewy pospolitych gatunków roślin tworząc miejscami gęste zarośla. W obrębie działki zachodzą procesy polegające na stałym zwiększaniu udziału ilościowego i jakościowego pospolitych często inwazyjnych gatunków roślin o kosmopolitycznym typie zasięgu, głównie wysokie zarośla traw i chwastów.

W granicach terenu inwestycji rośnie ok. 45 drzew z gatunku topola osika (*Populus tremula*) o obwodzie pni od 30 – 65 cm, pojedyncze egzemplarze wierzby ivy (*Salix caprea*) i lipy (*Tilia cordata*). Od strony południowo-zachodniej przy granicy parceli zlokalizowane są też młode, opalikowane nasadzenia lipy (5 szt.). Obok drzew, w miejscach bardziej wilgotnych spotyka się zbiorowiska półnaturalne budowane przez wierzbę białą (*Salix alba*) tworzącą miejscami regularne skupiny. Wszystkie drzewa porastające parcelę (poza młodymi nasadzeniami lipy), kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenu zostaną wycięte. Większość z nich nie będzie wymagać zgody na wycinkę. Pozostałe zostaną usunięte po wcześniejszym uzyskaniu pozwolenia, w ramach odrębnej procedury administracyjnej.

Planowana inwestycja ze względu na swój charakter i skalę koniecznej wycinki zieleni nie wpłynie negatywnie na walory przyrodnicze terenów sąsiadujących. Planowane do wycinki drzewa stanowią tylko fragment znajdującego się w tym miejscu zagajnika topolowego, chętnie odwiedzanego przez okoliczną awifaunę.

Zgodnie z informacją zawartą w uzupełnieniu karty informacyjnej przedsięwzięcia planowana wycinka zostanie przeprowadzona poza sezonem lęgowym ptaków (w okresie od 15 października do końca lutego). W przypadku konieczności jej przeprowadzenia w innym terminie wycinka zostanie poprzedzona wizją lokalną (sprawdzenie obecności gniazd i siedlisk ptasich) specjalisty ornitologa.

W obrębie przedmiotowego terenu nie stwierdzono występowania roślin i grzybów objętych ochroną gatunkową.

Przewiduje się, że planowana inwestycja ze względu na charakter i znaczną odległość od obszarów objętych ochroną nie powinna pogorszyć stanu siedlisk, a także wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których zostały wyznaczone najbliższe obszary sieci ekologicznej Natura 2000. Inwestycja nie powinna wywoływać oddziaływań, które mogłyby w sposób skumulowany wpływać na sieć obszarów Natura 2000. Ze względu na lokalizację planowane przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie na zachowanie spójności i integralności sieci ekologicznej Natura 2000 oraz pozostałych form ochrony przyrody. Planowana inwestycja usytuowana jest poza korytarzami ekologicznymi.

Planowana inwestycja usytuowana jest poza obszarami leśnymi, obszarami siedlisk lęgowych oraz ujść rzek, wybrzeży, obszarami przylegającym do jezior, obszarami górskimi. Ponadto inwestycja usytuowana jest poza terenem uzdrowisk i obszarami ochrony uzdrowiskowej. Na terenie planowanej inwestycji nie znajdują się zabytki chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r. poz. 840).



W związku z funkcjonowaniem przedsięwzięcia nie przewiduje się zmiany warunków klimatycznych ani jego negatywnego wpływu na klimat zarówno w aspekcie lokalnym ani globalnym. Emisja prekursorów gazów cieplarnianych na etapie funkcjonowania inwestycji wynikać będzie głównie z ruchu samochodowego - oraz ogrzewania obiektu.

Ogrzewanie gazem uważa się za najbardziej ekologiczne wśród ogrzewań na paliwa konwencjonalne. Gaz ziemny charakteryzuje się niższą emisją CO₂ i szkodliwych substancji lotnych i stałych (siarka, pył) w porównaniu do innych paliw kopalnych.

W celu stwierdzenia zasadności podejmowania działań związanych z adaptacją przedmiotowej inwestycji do zmian klimatu, zgodnie z opracowaniem „Wytyczne dla kierowników projektów: uodpornienie wrażliwych inwestycji na zmianę klimatu” dostępnym na stronie internetowej <http://www.klimada.mos.gov.pl>, przeprowadzono analizę wrażliwości dla przedsięwzięcia biorąc pod uwagę wskazane czynniki i zagrożenia klimatyczne oraz wrażliwości i stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie będzie przystosowane do zmian klimatu i nie wymaga dalszej adaptacji.

Przedmiotowa inwestycja nie jest zakładem o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016r. poz. 138).

Na terenie inwestycji znajdować się będą zbiorniki na gaz o łącznej pojemności do 107 m³. Progi zaliczenia zakładu do zwiększonego ryzyka wystąpienia awarii przemysłowej występuje w przypadku magazynowania tego typu substancji wynosi odpowiednio 50 i 200 Mg. Maksymalna ilość gazu jaka będzie się znajdować na terenie zakładu wyniesie 107 m³. Masa takiej ilości gazu przy założeniu, że jeden m³ gazu waży 450 kg/m³ gazu wyniesie: 107 m³ x 450 kg/m³ = 48,15 Mg.

Teren, na którym planowana jest inwestycja nie znajduje się w obszarze zagrożenia powodziowego i obszarze zagrożonym osuwiskami i ruchami masowymi. Pod warunkiem prawidłowo prowadzonych prac projektowych, budowlanych, wykonawczych oraz dalszej eksploatacji obiektu nie przewiduje się wystąpienia katastrofy budowlanej.

W ramach realizacji inwestycji nie przewiduje się prowadzenia prac rozbiórkowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Jak wynika z karty informacyjnej przedsięwzięcia planowana inwestycja stanowić będzie rozbudowę istniejącego kompleksu Panattoni Park Lublin w kierunku zachodnim. W związku z powyższym planowana inwestycja została przeanalizowana w kierunku oddziaływań skumulowanych z istniejącą częścią kompleksu. Emisje zanieczyszczeń do powietrza wynikające z funkcjonowania istniejących w sąsiedztwie przedsięwzięć – głównie ciągów komunikacyjnych (spalanie paliw pojazdów poruszających się, dla których głównymi zanieczyszczeniami jest dwutlenek azotu i pył) zostały uwzględnione w przedłożonym do opracowania tle zanieczyszczenia powietrza. W opracowaniu odniesiono się zarówno do dotrzymania obowiązujących norm jak i wartości dyspozycyjnych wynikających z obecnego stanu zanieczyszczenia powietrza w rejonie planowanej Inwestycji. Biorąc powyższe pod uwagę oraz uwzględniając wyniki obliczeń emisji zanieczyszczeń do powietrza i emisji hałasu przeprowadzone dla planowanego przedsięwzięcia oraz innych przedsięwzięć (oddziaływania skumulowane) stwierdzono, że nie zajdzie możliwość oddziaływania w zakresie ponadnormatywnym.

Z uwagi na skalę i charakter planowanej inwestycji oraz zaproponowane rozwiązania minimalizujące oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie eksploatacji, jej funkcjonowanie nie doprowadzi do pogorszenia istniejącego, lokalnego stanu środowiska.

Zasięg przestrzenny oddziaływania ograniczy się do najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji. Planowana inwestycja znajduje się w znacznej odległości od granicy państwa i nie przewiduje się, aby jej oddziaływanie wykraczało poza terytorium kraju. Charakter i skala przedsięwzięcia wykluczają możliwość wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności. Przedsięwzięcie nie wywrze istotnego oddziaływania na środowisko zarówno



podczas realizacji jak i eksploatacji. Oddziaływania powstałe na etapie realizacji będą krótkotrwałe i lokalne. W okresie eksploatacji przedsięwzięcie nie będzie powodować przekroczeń standardów jakości powietrza, nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na środowisko związanego z emisją odpadów oraz istotnego oddziaływania na klimat akustyczny.

Na podstawie art. 84 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r. poz 1029 ze zm.), w przedmiotowej decyzji stwierdza się brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r. poz 1029 ze zm.), organem właściwym do wydania niniejszej decyzji jest Prezydent Miasta. W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Tomasza Zana 38c za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi, który wydał decyzję, oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.

Załącznik

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r. poz 1029 ze zm.).

**z up. Prezydenta Miasta Lublin
Dyrektor Wydziału Ochrony Środowiska**

Marta Smal-Chudzik

(dokument w postaci elektronicznej podpisany
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. AIFM PL IX Sp. z o.o.
ul. Skaryszewska 7 03-802 Warszawa
poprzez pełnomocnika
.....
2. Podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w liczbie powyżej 10 osób, poinformowani obwieszczeniem.
3. a.a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie (e-PUAP)
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie (e-PUAP)
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie (e-PUAP)