



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

Lublin, 01.09.2023 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 104, 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.), a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b oraz § 3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Rank Progress S.A. z siedzibą przy ul. Złotoryjskiej 63 w Legnicy

orzekam

- I. **Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową wraz z parkingami podziemnymi i terenowymi, wewnętrznym układem drogowym, infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 25/2 przy ul. Działkowej w Lublinie.**
- II. **Określam następujące warunki:**
 1. Odpady powstające na etapie eksploatacji inwestycji należy magazynować selektywnie w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w tym stanu skupienia, w szczelnych pojemnikach, kontenerach usytuowanych w wyznaczonym miejscu na terenie inwestycji.
 2. Odpady mogące powodować uciążliwości zapachowe wytwarzane na terenie inwestycji należy magazynować w zamykanych pojemnikach w sposób zapobiegający i ograniczający w znacznym stopniu powstawanie i rozprzestrzenianie się uciążliwości odorowych na teren inwestycji oraz tereny sąsiednie.
 3. W zależności od rodzaju i postaci magazynowanych odpadów oraz ich właściwości należy stosować szczelne pojemniki oraz kontenery adekwatnie do charakteru magazynowanych odpadów, odporne na działanie znajdujących się w nich substancji.
 4. Stan techniczny pojemników oraz kontenerów, w których magazynowane będą odpady należy systematycznie kontrolować. W razie konieczności pojemniki oraz kontenery należy naprawiać lub wymieniać.
 5. Odpady wytwarzane na etapie eksploatacji inwestycji należy magazynować w zadaszonych, osłoniętych i zamykanych miejscach celem ograniczenia do minimum przedostawanie się odpadów poza pojemniki, kontenery w których będą



- magazynowane oraz celem ograniczenia do minimum przedostawania się odpadów poza miejsce ich magazynowania.
6. Miejsca przeznaczone do magazynowania odpadów należy wyposażyć w zadaszenie celem ograniczenia do minimum oddziaływania czynników atmosferycznych na odpady i utwardzone szczelne podłoże celem ograniczenia do minimum przedostawania się odpadów oraz składników odpadów do środowiska gruntowo – wodnego mogących powodować zanieczyszczenie gleby, ziemi oraz środowiska wodnego.
 7. Drzewa nieprzeznaczone do wycinki rosnące w najbliższym sąsiedztwie prowadzonych robót ziemnych powinny zostać właściwie zabezpieczone przed uszkodzeniem. Nie należy odkrywać, przesuszać i uszkadzać systemu korzeniowego drzew. W przypadku odsłonięcia korzeni należy je przykryć matą lub włókniną. W przypadku prowadzenia prac koparką lub innym sprzętem w rejonie drzew, należy zabezpieczyć ich pnie przed uszkodzeniem mechanicznym (np. przez owinięcie pni matą słomianą, włókniną lub ich zabezpieczenie przez odeskowanie).
 8. Wycinkę drzew i krzewów należy przeprowadzić poza sezonem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 15 października włącznie.
 9. Przed rozpoczęciem wycinki (poza terminem wskazanym powyżej) konieczne jest przeprowadzanie przez ornitologa oględzin drzew i krzewów przeznaczonych do usunięcia, pod kątem obecności gniazd gatunków podlegających ochronie. Oględziny należy przeprowadzić nie wcześniej niż na trzy dni przed planowaną wycinką.
 10. W przypadku stwierdzenia występowania gniazd gatunków chronionych, przed rozpoczęciem wycinki konieczne będzie uzyskanie zezwolenia na wykonanie czynności podlegających zakazom na podstawie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) tj. na niszczenie siedlisk będących obszarem rozrodu, wychowu młodych lub odpoczynku gatunków chronionych.

III. Charakterystyka przedsięwzięcia jest załącznikiem do decyzji.

Uzasadnienie

Dnia 30 grudnia 2022 r. do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin wpłynął wniosek Rank Progress S.A. z siedzibą przy ul. Złotoryjskiej 63 w Legnicy, reprezentowanej przez, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową wraz z parkingami podziemnymi i terenowymi, wewnętrznym układem drogowym, infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 25/2 przy ul. Działkowej w Lublinie.

Przedmiotowe postępowanie przeprowadzone zostało w szczególności na podstawie przepisów 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.) - zwanej dalej "Ustawą ooś".

Do wniosku zostały dołączone:

- karta informacyjna przedsięwzięcia z zapisem w wersji elektronicznej,



- mapa ewidencyjna,
- mapa przedstawiająca zasięg oddziaływania,
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej za wydanie decyzji środowiskowej,
- pełnomocnictwo dla

Zgodnie z art. 80 Ustawy o oświadczeniu właściwy organ wydaje decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeśli plan został uchwalony. Teren przedsięwzięcia nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a ustalenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy nastąpi w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W trakcie postępowania Wnioskodawca na wezwanie tut. Organu uzupełnił dokumentację w następujący sposób:

- pisma z dnia 21 stycznia 2023 r. oraz 2 lutego 2023 r. wraz z uzupełnieniem karty informacyjnej przedsięwzięcia, stanowiące odpowiedź na pismo Urzędu Miasta Lublin z dnia 11 stycznia 2023 r.;
- pismo z dnia 2 maja 2023 r. (uzupełnione 8 maja 2023 r.) wraz z uzupełnieniem karty informacyjnej przedsięwzięcia, stanowiące odpowiedź na pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 24 lutego 2023 r. i pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 marca 2023 r.;
- pismo z dnia 30 czerwca 2023 r. wraz z uzupełnieniem karty informacyjnej przedsięwzięcia, stanowiące odpowiedź na pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 12 czerwca 2023 r.

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) zakwalifikowano do przedsięwzięć mogących znacząco potencjalnie oddziaływać na środowisko zgodnie z:

- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha,
- § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b - garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha,
- § 3 ust. 1 pkt 62 - drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) (dalej kpa) dnia 7 lutego 2023 r. organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Strony przedmiotowego postępowania zostały ustalone zgodnie z art. 74 ust. 3a Ustawy o oświadczeniu, na podstawie danych zawartych w wypisach z rejestru gruntów. Stroną postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz



podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie. Przez obszar ten rozumie się: działki przylegające bezpośrednio do działek, na których ma być realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu, działki na których w wyniku realizacji lub funkcjonowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska, działki znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o oś jeżeli liczba stron postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub innego postępowania dotyczącego tej decyzji przekracza 10, stosuje się art. 49 kpa. W przedmiotowym postępowaniu liczba stron przekracza 10. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 49 kpa strony postępowania zawiadamiane są o czynnościach organu i o decyzji w przedmiotowej sprawie w formie obwieszczenia.

W tym miejscu należy podnieść, iż organem właściwym do wydania niniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Prezydent Miasta Lublin, który zgodnie z art. 64 ust. 1 Ustawy o oś rozstrzyga sprawę po uzyskaniu opinii:

- 1) regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
- 2) organu, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-3, 10-19 i 21-27, oraz uchwały, o której mowa w art. 72 ust. 1b,
- 3) organu właściwego do wydania pozwolenia zintegrowanego na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, jeżeli planowane przedsięwzięcie kwalifikowane jest jako instalacja, o której mowa w art. 201 ust. 1 tej ustawy,
- 4) organu właściwego do wydania oceny wodnoprawnej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

Planowane przedsięwzięcie nie jest kwalifikowane jako instalacja, o której mowa w art. 201 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Pismem z dnia 7 lutego 2023 r. Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Zamościu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z prośbą o opinie, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie postanowieniem z dnia 30 czerwca 2023 r. znak: WOOŚ.4220.32.2023.AŁ, Dyrektor Zarządu Zlewni w Zamościu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie opinią z dnia 23 lutego 2023 r. znak: LU.ZZŚ.3.4901.29.2023.ML oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie opinią z dnia 3 sierpnia 2023 r. znak: NZ.9022.4.23.2023.NB stwierdzili, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko

Zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a organ zawiadomieniem z dnia 7 sierpnia 2023 r. znak: OŚ-OD-I.6220.198.2023 powiadomił strony postępowania o zebraniu materiału dowodowego oraz możliwości wypowiedzenia się w sprawie. W wyznaczonym 7-dniowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Biorąc pod uwagę zgromadzony materiał dowodowy oraz obowiązujące przepisy prawa ustalono, co następuje.



Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową wraz z parkingami podziemnymi i terenowymi, wewnętrznym układem drogowym, infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 25/2 przy ul. Działkowej w Lublinie. Przedsięwzięcie ma obejmować budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z uzupełniającą funkcją usługową o projektowanych od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej przeznaczonych na garaże oraz budowę niezbędnej infrastruktury technicznej do funkcjonowania ww. obiektów z możliwością realizacji inwestycji etapowo. Planowane zagospodarowanie terenu ma obejmować wykonanie ciągów komunikacji wewnętrznej (chodników, dróg, placów manewrowych), parkingów, a także wiat, placów gospodarczych z miejscami gromadzenia odpadów komunalnych, terenów zielonych oraz sieci i przyłączy instalacji: wodociągowej i sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej i oświetlenia.

Powierzchnia terenu przedsięwzięcia obejmuje około 4,11 ha, powierzchnia zabudowy budynków wielorodzinnych ma wynosić około 0,93 ha, w tym powierzchnia usługowa około 998 m². Przewidziano zrealizowanie około 541 mieszkań i około 423 miejsc postojowych w garażach podziemnych oraz 128 miejsc postojowych na terenie. Planowane powierzchnie utwardzone dróg, parkingów, chodników mają stanowić około 0,38 ha. Powierzchnia garaży podziemnych wynosi łącznie do ok. 1,5 ha. Powierzchnia użytkowa parkingów, garaży i infrastruktury towarzyszącej wynosi: 0,38 ha + 1,5 ha = 1,88 ha. Obsługa komunikacyjna będzie prowadzona przez istniejącą ul. Działkową.

W północnej części terenu inwestycyjnego (TI1), o powierzchni ok. 3,39 ha, planowana jest realizacja enklaw zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową, otoczonych zielenią istniejącą i planowaną, w związku z tym konieczna będzie wycinka zieleni kolidującej z docelowym zagospodarowaniem terenu TI1. W południowej części terenu inwestycyjnego (TI2), powierzchni ok. 0,64 ha, planowana jest realizacja założenia parkowo ogrodowego, przynależącego do terenu inwestycyjnego, zachowującego i adaptującego istniejącą zieleń do przyszłego zagospodarowania.

Istniejące i zaplanowane otoczenie terenu inwestycyjnego tworzą:

- od strony północnej – planowana przebudowa drogi publicznej ul. Działkową wraz z przebudową włączenia tej ulicy do al. Tysiąclecia;
- od strony zachodniej i południowej – planowana budowa publicznego ciągu pieszego i drogi rowerowej, zgodnie z Decyzją Prezydenta Miasta Lublina o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym;
- od strony południowo wschodniej i wschodniej – istniejące tereny zieleni adaptowane na zieleń urządzoną o charakterze parkowym.

Najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej względem planowanego przedsięwzięcia stanowią: oddalone o ok. 170 m w kierunku zachodnim tereny obiektów handlowych i tereny zabudowy usługowej o symbolu 3UC/U, oddalone o ok. 50 m w kierunku wschodnim i o ok. 35 m w kierunku południowym tereny ogrodów działkowych, a także oddalone o ok. 70 m w kierunku północnym za aleją Tysiąclecia tereny z domami jednorodzinnymi.

Planowane przedsięwzięcie będzie źródłem emisji hałasu do środowiska. Na etapie realizacji inwestycji wystąpi przejściowa emisja hałasu powodowana ruchem pojazdów oraz pracą sprzętu montażowego. Ograniczenie do pory dnia prac związanych z emisją hałasu do środowiska, wyłączanie silników pojazdów na czas rozładunku materiałów, dbałość o dobry stan techniczny wykorzystywanego sprzętu, a także przestrzeganie harmonogramu prac



umożliwiającego zakończenie robót w jak najkrótszym czasie, przyczynią się do zminimalizowania wpływu realizacji przedsięwzięcia na klimat akustyczny.

Źródłem hałasu na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia będzie ruch pojazdów po terenie inwestycji, a także praca urządzeń zlokalizowanych na dachach projektowanych budynków, takich jak wyrzutnie powietrza z garaży podziemnych, wentylatory dachowe i centrale wentylacyjne. Ruch pojazdów będzie się odbywał głównie w porze dnia. Praca ww. urządzeń będzie się odbywała przez całą dobę, przy czym w porze nocy oprócz wyrzutni powietrza będzie funkcjonować tylko część wentylatorów dachowych i central wentylacyjnych.

Biorąc pod uwagę charakter i lokalizację przedsięwzięcia, należy stwierdzić, że realizacja przedmiotowego zamierzenia nie będzie powodowała istotnych oddziaływań w zakresie emisji hałasu i nie będzie miała wpływu na klimat akustyczny terenów chronionych przed hałasem.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wystąpi emisja zanieczyszczeń do powietrza związana z wykonywaniem prac budowlanych. Emisja ta będzie miała charakter krótkotrwały, nie kumulujący się w środowisku i ustąpi z chwilą zakończenia prac. W celu ograniczenia emisji na etapie realizacji, należy zastosować rozwiązania i technologie ograniczające emisje zanieczyszczeń oraz pyłów do powietrza, takie jak: prawidłowa organizacja placu budowy, utrzymywanie wysokiej sprawności urządzeń i pojazdów oraz wyłączanie silników pojazdów na czas rozładunku materiałów.

Emisja zanieczyszczeń do powietrza na etapie eksploatacji będzie miała głównie charakter emisji niezorganizowanej ze spalania paliw w silnikach środków transportów. Garaż podziemny wyposażony zostanie w system wentylacji zapewniający wymianę powietrza. Instalacja wentylacyjna zainstalowana zostanie w pomieszczeniach garażowych. Wyrzutnie odprowadzające powietrze z pomieszczeń parkingowych wyprowadzone zostaną na dachy budynków. Nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń z wyniku działalności usługowej. Projektowane obiekty zaopatrywane będą w ciepło z sieci ciepłowniczej.

Na podstawie obliczeń dotyczących emisji zanieczyszczeń do powietrza związanych z funkcjonowaniem przedsięwzięcia autorzy karty informacyjnej przedsięwzięcia stwierdzili, że przedsięwzięcie nie będzie źródłem ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Realizacja inwestycji związana będzie z wytworzeniem odpadów pochodzących z prowadzenia prac budowlanych, funkcjonowaniem zaplecza socjalnego dla pracowników. Emisja ta będzie miała charakter czasowy i zamknie się w granicach przedmiotowej inwestycji, zaś sposób postępowania z odpadami będzie zgodny z ustawą o odpadach. Odpady te powinny być magazynowane w sposób selektywny, w miejscu przeznaczonym pod zaplecze budowy i następnie przekazywane podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia na ich odbiór i dalsze zagospodarowanie. Odpady magazynowane na zewnątrz należy przechowywać w pojemnikach lub kontenerach ustawionych na utwardzonym podłożu i zabezpieczonych przed niekorzystnym oddziaływaniem czynników atmosferycznych. Wierzchnia warstwa ziemi zostanie zdjęta przed rozpoczęciem robót, a później zostanie wykorzystana pod tereny zielone w obrębie inwestycji. Pozostała ziemia zostanie wywieziona poza teren inwestycji i przekazana osobom fizycznym lub jednostkom organizacyjnym nie będącymi przedsiębiorcami.

Odpady wytwarzane na etapie eksploatacji związane będą z funkcjonowaniem i utrzymaniem planowanej inwestycji oraz towarzyszącej infrastruktury technicznej. W trakcie eksploatacji projektowanej inwestycji wszystkie powstające odpady należy magazynować w przeznaczonych do tego celu pomieszczeniach lub w wydzielonych i oznaczonych



stosownymi opisami miejscach o utwardzonym podłożu. Pojemność pojemników oraz materiał, z którego będą wykonane należy dostosować do ilości i rodzaju odpadów. Odpady należy magazynować stosownie do swej specyfikacji w sposób bezpieczny dla ludzi i środowiska, z zabezpieczeniem przed wpływem warunków atmosferycznych, przesiąkaniem do gruntu oraz dostępem osób nieupoważnionych. Odpady należy przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania podmiotom posiadającym uregulowany stan formalno-prawny w zakresie gospodarki odpadami.

Sposób postępowania z odpadami powinien być zgodny z ustawą o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (Dz.U. 2022 poz. 699 ze zm.). Z uwagi na powyższe, nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu emisji odpadów na środowisko przyrodnicze. Sposób postępowania z odpadami komunalnymi powstającymi na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji będzie zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin.

Teren planowanej inwestycji położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406 – Niecka Lubelska, zbiornik Lublin. Przedsięwzięcie położone jest w rejonie hydrogeologicznym oznaczonym jako 1abCr3II, w obrębie leja depresyjnego m. Lublin. Stopień zagrożenia zanieczyszczeniami wód podziemnych określono jako wysoki, z obecnością ognisk zanieczyszczeń na terenie o niskiej odporności poziomu głównego.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonej kodem PLGW200089, leżącej w obszarze dorzecza Wisły w ekoregionie równin wschodnich o nazwie JCWPd 89, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym. Celem środowiskowym dla JCWP 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.

Zgodnie z podziałem dokonany w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły – rozporządzenie Rady Ministrów 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300), inwestycja zlokalizowana jest w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych oznaczonych kodem europejskim: PLRW20006246729 – „Czechówka”. Odcinek posiada status: silnie zmieniona część wód, typ: Potok lub mała rzeka wyżynna na podłożu węglanowym, monitorowana. Ocena stanu JCWP – zły. Celem środowiskowym jest dla JCWP umiarkowany potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny. Przedmiotowa JCWP jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych, jest to związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, fosfor ogólny. Jest to spowodowane warunkami (wskazanymi w kolumnie pn. "Warunki naturalne umożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych w perspektywie do końca 2027 r. (lub roku 2039 r. - dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE"), a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).



Najbliżej położonym ciekim wodnym jest rzeka Czechówka i przepływa w odległości ok. 20 m w kierunku południowym od granicy terenu inwestycji. Ujście Czechówki do Bystrzycy znajduje się w odległości ok. 500 m. Teren inwestycji jest obszarem płytkiego występowania wód gruntowych, głębokość do pierwszego poziomu wodonośnego wynosi 1-2 m. Podłoże geologiczne tworzą piaski i gliny rzeczne facji powodziowej.

Zgodnie z informacjami opublikowanymi na stronie Informatycznego Systemu Osłony Kraju według map zagrożenia powodziowego oraz ryzyka powodziowego dostępnych na stronie Wód Polskich (www.isok.gov.pl) obszar przedsięwzięcia znajduje się w granicach obszaru zagrożenia powodziowego $Q = 0,2 \%$ (raz na 500 lat) oraz na terenie zagrożonym powodzią w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego. Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego głębokość wód powodziowych na tych terenach w części południowej może sięgnąć do maksymalnie 4 m (klasa głębokości wody: $2,0 < h < 4,0$ m). Obszar przedsięwzięcia znajduje się w granicach obszaru zagrożonego powodzią w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, gdzie maksymalna głębokość wody może sięgnąć 2 metrów (klasa głębokości wody: $0,5 < h < 2,0$ m).

Niekorzystne oddziaływania, jakie mogą wystąpić na etapie realizacji przedsięwzięcia związane będą z możliwością zanieczyszczenia wód podziemnych w wyniku uszkodzenia pracującego sprzętu i wycieku do gruntu substancji ropopochodnych. W celu ograniczenia możliwości wystąpienia takiej sytuacji należy używać sprzętu sprawnego technicznie i przestrzegać instrukcji obsługi poszczególnych urządzeń. Prace konserwacyjne sprzętu i maszyn będą przeprowadzane poza terenem projektowanego ujęcia. Miejsce realizacji prac budowlanych należy wyposażyć w niezbędne sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków płynów eksploatacyjnych z maszyn i urządzeń. Na etapie realizacji woda wykorzystywana będzie do celów technologicznych i socjalno-bytowych. Ścieki bytowe gromadzone będą w szczelnych toaletach przenośnych opróżnianych przez specjalistyczną firmę lub tymczasowo podłączone do kanalizacji miejskiej.

W przypadku wystąpienia wody powyżej planowanego posadowienia ław fundamentowych przyjmuje się wykonanie odwadniania za pomocą np. igłofiltrów. Wody z odwodnienia odprowadzane będą do kanalizacji miejskiej, do najbliższego rowu/cieku, wywożone beczkowitzem lub rozprowadzane w obrębie terenu inwestycji.

W ramach prac budowlanych teren zostanie podniesiony w ramach niwelacji terenu, a przez to wysokość posadowienia budynków i infrastruktury względem poziomu morza zostanie podniesiona, co wpłynie na zmniejszenie prawdopodobieństwa zalania terenu przedsięwzięcia. Budynki zostaną posadowione na rzędnej 169,1 m n.p.m., co znacznie zminimalizuje zagrożenie zalania budynków, a garaże zostaną wykonane w technologii białej wanny, która opiera się głównie na zapewnieniu wodoszczelności obiektu w oparciu o beton wodoszczelny.

Na etapie eksploatacji inwestycja zaopatrywana będzie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a ścieki sanitarne odprowadzane będą do kanalizacji miejskiej.

Wody z terenów utwardzonych (parkingów, dróg, chodników) zostaną przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej podczyszczone w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych oraz wody z dachów będą retencjonowane w projektowanych zbiornikach retencyjnych i odprowadzane do kanalizacji deszczowej w dopuszczalnych ilościach. Przewiduje się, że do pielęgnacji i utrzymania zieleni będą wykorzystywane wody opadowe zgromadzone w zbiorniku retencyjnym. Urządzenia oczyszczające i zbiornik retencyjny zostaną ulokowane w północnej



części terenu przedsięwzięcia w obszarze gdzie zasięg wód powodziowych jest stosunkowo najniższy.

Realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie powodować zanieczyszczenia ani zmiany sposobu zasilania cieków powierzchniowych oraz warunków jego przepływu. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza strefami ochronnymi ujęć wód podziemnych i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, poza obszarami przylegającymi do jezior oraz poza obszarami wybrzeży.

Skala, cechy i charakter planowanego przedsięwzięcia, przy zastosowaniu zaproponowanych rozwiązań chroniących środowisko gruntowo-wodne, wskazuje, że inwestycja nie spowoduje znaczących, negatywnych oddziaływań na wody podziemne.

Planowane przedsięwzięcie usytuowane jest poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.), w tym obszarami Natura 2000 oraz poza terenem korytarzy ekologicznych. Najbliższe obszary objęte siecią Natura 2000 to:

- obszar o znaczeniu dla Wspólnoty (OZW) Bystrzyca Jakubowicka PLH 06 00 96 – granica obszaru przebiega w odległości ok. 5,3 km od terenu inwestycji,
- obszar o znaczeniu dla Wspólnoty (OZW) Świdnik PLH 06 00 21 – granica obszaru przebiega w odległości 7,3 km od terenu inwestycji.

Pozostałe obszary objęte ochroną w sąsiedztwie:

- Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu – granica obszaru przebiega w odległości ok. 4,3 km od terenu inwestycji,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Ciemięgi - granica obszaru przebiega w odległości 5,5 km od terenu inwestycji,
- Kozłowiecki Park Krajobrazowy - granica parku przebiega w odległości 13 km od terenu inwestycji,
- Rezerwat przyrody „Stasin” utworzony na terenie Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla zachowania naturalnego stanowiska brzozy czarnej znajdujący się w odległości ok. 6 km od terenu inwestycji.

Obszar inwestycji znajduje się ponad 12 km od najbliższego korytarza ekologicznego – Północna Lubelszczyzna KPdC-3B. Ze względu na lokalizację przedsięwzięcia, nie wpłynie ono negatywnie na ciągłość korytarzy ekologicznych, w tym na szlaki migracji zwierząt.

Teren przeznaczony pod przedsięwzięcie jest zmieniony antropogenicznie.

Przewiduje się, że planowana inwestycja ze względu na charakter i znaczną odległość od obszarów objętych ochroną nie pogorszy stanu siedlisk, a także nie wpłynie negatywnie na gatunki, dla których zostały wyznaczone najbliższe obszary sieci ekologicznej Natura 2000 oraz pozostałych form ochrony przyrody. Inwestycja nie będzie wywoływała 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. Ze względu na swój charakter i lokalizację przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie na walory przyrodnicze najbliższych obszarów podlegających ochronie. Zaplanowane przedsięwzięcie nie spowoduje żadnych chwilowych lub trwałych zmian w funkcjonowaniu czynników ekologicznych warunkujących równowagę przyrodniczą w ekosystemach występujących na terenie najbliższych obszarów podlegających ochronie. W przypadku eksploatacji przedmiotowej inwestycji nie dojdzie do fragmentacji ekosystemów i rozdrabniania siedlisk populacji poszczególnych gatunków, w wyniku której utraciłyby one możliwość swobodnego



krzyżowania się i przepływu genów w obrębie większej populacji. Nie przewiduje się więc wpływu planowanej inwestycji na różnorodność biologiczną.

Planowana inwestycja usytuowana jest poza obszarami górskimi, obszarami leśnymi, obszarem siedlisk łągowych oraz ujścia rzek, na terenie uzdrowiska i obszarem ochrony uzdrowiskowej, poza obszarami wodno-błotnymi, obszarami przylegającymi do jezior i obszarami wybrzeży.

Ze względu na porośnięcie terenu inwestycji niską roślinnością i możliwość zakładania wśród niej gniazd przez drobne ptaki, przed przystąpieniem do prac zaleca się usunięcie roślinności niskiej tak, aby ptaki i inne zwierzęta nie miały możliwości zakładania gniazd i nie przystępowały do rozrodu. Zaleca się przeprowadzić te czynności poza okresem 1 marca do 31 sierpnia lub w tym okresie po uprzednim przeglądzie przyrodniczym terenu przedsięwzięcia w zakresie występowania gatunków chronionych. Zaleca się wykonanie ogrodzenia tymczasowego terenu przedsięwzięcia, aby uniemożliwić dużym zwierzętom dostęp na teren budowy. Ogrodzenie należy wykonać przed przystąpieniem do prac ziemnych i utrzymywać do momentu zakończenia prac. W przypadku przedostania się dużych ssaków zaliczanych do gatunków łownych, należy dokonać ich odłowu i przemieszczenia osobników do siedliska w sąsiedztwie przedsięwzięcia. Zabezpieczenie na czas prowadzenia robót zieleni nieplanowanej do usunięcia lub karczowania znajdującej się na trasie transportu materiałów lub w obrębie pracy sprzętu i ludzi narażonej na ewentualne uszkodzenia, poprzez osłanianie pni drzew za pomocą np. ekranów z desek połączonych stabilnie. Zabezpieczyć należy pnie drzew obudową z desek do wysokości optymalnie 2–3 m, określonej jednak indywidualnie dla każdego drzewa, aby nie uszkodzić najbliższych konarów (w przypadku soliterów pierwsze konary mogą wyrastać nisko nad gruntem). W przypadku odeskowania pnia, pomiędzy deski a pień należy włożyć materiał izolacyjny w postaci np. mat słomianych bądź geowłókniny. Odeskowanie nie powinno opierać się na napływach korzeniowych. Należy zapewnić swobodny dostęp powietrza – odeskowanie z odstępami około 1–4 cm (nie powinno być szczelne, aby nie doszło do odparzenia kory oraz ograniczania bytowania organizmów na korze). Konieczne jest kontrolowanie, aby drzewo zabezpieczone za pomocą desek nie miało obsypanej ziemią szyi korzeniowej, ani uszkodzonej podczas zabezpieczania szyi korzeniowej. W przypadku drzew, gdzie odeskowanie jest niemożliwe do wykonania, należy wygrodzić strefę wokół pnia tak, aby uniemożliwić mechaniczne uszkodzenia drzewa. Ewentualne cięcia w obrębie koron drzew powinny być prowadzone zgodnie z zasadami pielęgnacji drzew i wykonane przez osoby posiadające wiedzę i kwalifikacje w zakresie pielęgnacji drzew.

Prace ziemne w obrębie strefy korzeniowej drzew przeznaczonych do pozostawienia (od pnia do ok. 2 m od obrysu korony), zaleca się by wykonywane były w pierwszej kolejności przy pomocy narzędzi ręcznych (np. szpadli), a dalej za pomocą niewielkich maszyn budowlanych.

W wyniku prac ziemnych może nastąpić uszkodzenie korzeni i redukcja systemu korzeniowego oraz odkrywanie korzeni i związane z tym przesuszenie i przemarzanie korzeni drzew przeznaczonych do pozostawienia. W przypadku pozostawienia odkrytych wykopów z odsłoniętymi korzeniami do następnego dnia lub dłużej, należy zabezpieczyć wykopy z odkrytymi korzeniami, aby zabezpieczyć je przed wysychaniem i przymrozkami np. poprzez zastosowanie osłon jutowych. Zabezpieczenie należy wykonać poprzez przykrycie fragmentów ścian wykopu z odsłoniętymi korzeniami materiałem zwilżonym wodą i utrzymującym wilgoć - w przypadku dodatniej temperatury powietrza w ciągu doby, lub



suchym niezwilżonym materiałem chroniącym przed przemarzaniem - w przypadku temperatury ujemnej otoczenia w ciągu doby. Można do tego celu użyć grubej agrowłókniny, maty kokosowej (lub podobnej), juty i tym podobnego materiału.

W trakcie prowadzonych prac nie należy dopuszczać do zmian poziomu gruntu w zasięgu koron drzew nieprzeznaczonych do wycinki, spowodowanych np. nasypaniem dodatkowych warstw ziemi, jak również nie należy składować materiałów budowlanych i odpadów w zasięgu korony drzew nieprzeznaczonych do wycinki.

W związku z funkcjonowaniem przedsięwzięcia nie przewiduje się zmiany warunków klimatycznych ani jego negatywnego wpływu na klimat zarówno w aspekcie lokalnym ani globalnym.

Teren przedsięwzięcia nie jest klasyfikowany jako obszar o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. Analizowany teren nie jest objęty jakąkolwiek formą ochrony konserwatorskiej.

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia nie wynika ryzyko wystąpienia poważnej awarii przy zastosowaniu proponowanej technologii, przedsięwzięcie nie będzie również zagrożone wystąpieniem katastrofy naturalnej i budowlanej.

Ze względu na zasięg oddziaływania inwestycji oraz jej usytuowanie w znacznej odległości od granicy państwa, nie przewiduje się wystąpienia transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zasięg przestrzenny oddziaływania ograniczy się do najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji. 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.

Planowane przedsięwzięcie, zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji, nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. Tym samym należy stwierdzić, że brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia jest uzasadniony. Na podstawie art. 84 ustawy o oś organem 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 o oś 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. Zana 38c za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

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

Marta Smal-Chudzik

(dokument w postaci elektronicznej podpisany
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. Rank Progress S.A.
ul. Złotoryjska 63
53-220 Legnica
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. aa

Do wiadomości:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie, ul. Uniwersytecka 12, 20-029 Lublin (e-PUAP)
2. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Lublinie, ul. Bazyliańska 46, 20-144 Lublin (e-PUAP)
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zamościu ul. Młyńska 27, 22-400 Zamość (e-PUAP)