



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.6220.81.2021

Lublin, 14.12.2021 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 104, 106 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 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 2021 r. poz. 247 ze zm.), a także § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 7 lipca 2021 r. przez BIK sp.j. z siedzibą przy ul. Młynarskiej 4a w Jaśle

orzekam

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla mieszkaniowego przy ul. Gospodarczej w Lublinie.
- II. Charakterystyka przedsięwzięcia jest załącznikiem do decyzji.
- III. Określam następujący warunek środowiskowy: mając na uwadze, że teren przedsięwzięcia może stanowić siedlisko lub miejsce schronienia lub żerowania zwierząt, wycinkę prowadzić pomiędzy 15 października a 29 lutego. Usunięcie drzew w trakcie sezonu lęgowego będzie możliwe po przeprowadzeniu ich oględzin przez ornitologa i stwierdzeniu braku gniazdowania ptaków. Oględziny przeprowadzić nie wcześniej niż na trzy dni przed planowaną wycinką.

Uzasadnienie

Dnia 7 lipca 2021 r. do Urzędu Miasta Lublin wpłynął wniosek BIK sp.j. z siedzibą przy ul. Młynarskiej 4a w Jaśle, reprezentowanej przez xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla mieszkaniowego przy ul. Gospodarczej w Lublinie.

Wnioskodawca uzupełnił złożoną dokumentację składając dnia 7 września i 15 października 2021 r. wyjaśnienia do karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Zgodnie § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1893) wnioskowane przedsięwzięcie zaliczone zostało do obiektów mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jako 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 na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

Strony przedmiotowego postępowania zostały ustalone zgodnie z art. 74 ust. 3a 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 2021 r. poz. 247 ze zm.), zwanej dalej ustawą ooś, 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 ooś jeżeli liczba stron postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub innego postępowania dotyczącego tej decyzji przekracza 10, stosuje się art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) (dalej k.p.a.). W przedmiotowym postępowaniu liczba stron przekracza 10. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 49 k.p.a. strony postępowania zawiadamiane są o czynnościach organu i o decyzji w przedmiotowej sprawie w formie obwieszczenia.

Dnia 9 lipca 2021 r. zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) poinformowano Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie o złożonym wniosku .

Zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a organ obwieszczeniem z dnia 12 lipca 2021 r. znak: OŚ-OD-I.6220.81.2021 powiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy ooś organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zasięga 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 w związku z czym nie wystąpiono do organu właściwego do wydania pozwolenia zintegrowanego.

Pismem z dnia 12 lipca 2021 r. znak: OŚ-OD-I.6220.81.2021 Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w



Lublinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego 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.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie opinią z dnia 12 października 2021 r. znak: NZ.9022.4.54.2021.NB/MO stwierdził, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Pismem z dnia 10 listopada 2021 znak: NZ.9022.4.54.2021.NB/MO organ inspekcji sanitarnej stwierdził, że zakres przesłanego uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia nie wpływa na zmianę jego stanowiska.

W dniu 16 listopada 2021 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie wydał postanowienie znak: WOOŚ.4220.139.2021.KPA.4 o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zamościu opinią z dnia 8 września 2021 r. znak: LU.ZZŚ.3.4360.219.2021.EB stwierdził, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a organ obwieszczeniem z dnia 22 listopada 2021 r. znak: OŚ-OD-I.6220.81.2021 powiadomił strony postępowania o zebraniu materiału dowodowego oraz możliwości wypowiedzenia się w sprawie. W wyznaczonym 7 - dniowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Przedsięwzięcie polegać na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr ewid: 11/1 oraz 11/2 obr. Tatary 37, ark. 8 przy ulicy Gospodarczej 19 w Lublinie. Powierzchnia działek przewidzianych pod przedsięwzięcie wynosi łącznie 21 253 m². Zaprojektowano cztery budynki mieszkalne wolnostojące w układzie klatkowym. Dodatkowo zaprojektowano dwa poziomy garaży podziemnych oraz parkingi naziemne. Łączna powierzchnia parkingów naziemnych z drogami dojazdowymi, drogami ppoż. i parkingów podziemnych to 7 746 m². Planowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Gospodarczej. Dojazd będzie się odbywał dwoma wjazdami od strony zachodniej i południowej terenu inwestycji.

W ramach inwestycji zabudowane zostanie 6 346,35 m² i utwardzone 7 112,17 m² terenu. Utwardzenie terenu wykonane zostanie na potrzeby realizacji dróg wewnętrznych, zjazdów do garaży podziemnych, miejsc parkingowych naziemnych, chodników i schodów zewnętrznych, miejsc rekreacyjnych, miejsca gromadzenia odpadów i murów oporowych. Powierzchnia biologicznie czynna zostanie zachowana na gruncie oraz utworzona na dachach garaży - łącznie 9 324,93 m².

Krajobraz projektowanego osiedla (najniższe moduły mają mieć wysokość VI kondygnacji, natomiast najwyższe zaprojektowano o wysokości X kondygnacji nadziemnych) wpisze się w krajobraz zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej na zachód od przedsięwzięcia, za ul. Gospodarczą oraz w krajobraz dominanty (kościół od południa).

W ramach inwestycji planuje się budowę parku od strony trakcji kolejowej, do którego będzie ogólny dostęp dla mieszkańców Dzielnicy Tatary. Przewiduje się zagospodarowanie zieleni publicznej poprzez wykonanie ścieżek, ustawienie ławek, urządzenie rabat i trawników oraz nasadzenia krzewów i około 85 szt. kilkuletnich drzew.

Inwestycja będzie zlokalizowana na terenie, na którym znajdowała się fabryka domów betonowych. Obecnie na analizowanym terenie znajdują się budynki grożące zawaleniem oraz części elementów betonowych, tj. pozostałości po fabryce. Parcela przeznaczona pod przedsięwzięcie porośnięta jest oślinnością ruderalną. Według informacji zawartych w



dokumentacji w obrębie działek nie stwierdzono występowania rzadkich, chronionych i zagrożonych gatunków roślin.

Teren przedsięwzięcia sąsiaduje:

- od strony północno-wschodniej z droga publiczną, a za nią terenami zabudowy aktywności gospodarczej,
- od strony południowo-zachodniej z terenami usług komercyjnych bez możliwości realizacji dużych obiektów handlowych,
- od strony północno-zachodniej z ul. Gospodarczą, a za nią zabudową mieszkaniową,
- od strony południowo-wschodniej z linią kolejową, a za nią z terenami przemysłowymi (dawna fabryka samochodów).

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest wymagana do podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538).

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin ustanowionego Uchwałą nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin teren inwestycji położony jest w obszarze przeznaczonym pod Tereny aktywności gospodarczej: przemysłowe, bazy, składy, magazyny/usługowe i Drogę Zbiorczą. Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanego przedsięwzięcia określa jego funkcję jako:

- dz. o nr ewid. 11/1 i 11/2: tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo-składowych AG,
- dz. o nr ewid. 11/1: stacje transformatorowe IT1, drogi (ulice) dojazdowe- gminne KDD-G, drogi (ulice) zbiorcze- krajowe/drogi (ulice) zbiorcze- powiatowe KDZ-K/KDZ-P ().

Ponadto przedmiotowy teren położony jest w następujących strefach:

- Strefa ochrony dalekich widoków i sylwety miasta historycznego DW,
- Strefa ochrony krajobrazu otwartego z daleką ekspozycją zewnętrzną EZ,
- Strefa rekultywacji i kontynuacji tradycji SRiK2,
- Strefa miejska Y2.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. W związku z powyższym Organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie stwierdza zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podczas realizacji analizowanego przedsięwzięcia wystąpią emisje zanieczyszczeń do powietrza związane z przygotowaniem terenu pod budowę, rozbiórką oraz prowadzeniem prac budowlanych i montażowych. Wpływ realizacji przedsięwzięcia będzie miał charakter lokalny i krótkotrwały, niekumulujący się w środowisku i ustąpi wraz z zakończeniem prac. W celu



minimalizacji tego oddziaływania należy stosować sprawny technicznie sprzęt budowlany, montażowy i transportowy; przewozić sypkie materiały pojazdami pod przykryciem plandekami, utwardzić drogi wewnętrzne do placu budowy w celu zapobiegania wtórnej emisji pyłów, stosować gotowe mieszanki betonowe, wyłączać silniki pojazdów w czasie postoju oraz w razie potrzeby stosować dodatkowe zraszanie terenu dróg na plac budowy.

Przedmiotowa zabudowa zostanie przyłączona do miejskiej sieci ciepłowniczej, zatem ogrzewanie obiektów nie będzie związane ze spalaniem paliw i tym samym emisją zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego.

Źródłem emisji do powietrza na terenie przedsięwzięcia będzie ruch samochodowy, który stanowił będzie mobilne źródło emisji zanieczyszczeń przez pojazdy, poruszające się po działkach przeznaczonych pod inwestycję, ze zmiennym w czasie natężeniem i strukturą ruchu oraz wentylacja garaży podziemnych, którą stanowić będą po 2 wentylatory wyciągowe i po 2 takie same nawiewne na każdym z dachów budynków o wydajności 84500 m³/h każdy.

Na podstawie wyników obliczeń komputerowych przeprowadzonych w programie Operat FB wersja 2019 wykazano, że nie zostaną przekroczone poza terenem przedsięwzięcia:

- poziomy odniesienia dla emitowanych substancji w powietrzu wymienione w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r. poz. 1031),
- wartości odniesienia dla emitowanych substancji w powietrzu wymienione w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. nr 16 poz. 87).

Etap budowy, jak i funkcjonowania osiedla będzie powodował oddziaływania akustyczne.

Najbliższe tereny chronione przed hałasem stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdujące się w odległości 26 m w kierunku północnym od granicy przedmiotowego przedsięwzięcia za ul. Gospodarczą. Zgodnie z Tabelą 1 załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112), dopuszczalne poziomy hałasu powodowanego przez źródła hałasu inne niż drogi lub linie kolejowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynoszą 55 dB (A) dla pory dnia i 45 dB (A) dla pory nocy.

Na etapie realizacji emisja hałasu będzie związana z prowadzeniem prac: rozbiórkowych, ziemnych, budowlanych, montażowych oraz wykończeniowych za pośrednictwem środków transportu (pojazdy ciężarowe) i pracą sprzętu budowlanego. Wskazano, że moc akustyczna ww. maszyn i pojazdów wahać się będzie od 85 do 105 dB. Ze względu na specyficzny charakter prowadzonych prac na etapie realizacji nie jest możliwe całkowite wyeliminowanie emisji hałasu. Zastosowanie następujących rozwiązań przyczyni się do zminimalizowania oddziaływania na środowisko:

- prawidłowa organizacja placu budowy,
- używanie w pełni sprawnego technicznie, nowoczesnego, odpowiednio dobranego sprzętu budowlanego, montażowego i transportowego,
- wyłączanie silników w trakcie postoju bądź załadunku maszyn budowlanych i pojazdów ciężarowych,
- wykonywanie prac budowlanych i montażowych zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,



- lokalizacja zaplecza budowy we wschodniej części terenu inwestycji, od strony linii kolejowej.

Oddziaływania na otaczający teren będą miały charakter czasowy, krótkotrwały i ustąpią po zakończeniu budowy.

Źródłami emisji hałasu na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą:

- źródła stacjonarne:
 - wentylatory zlokalizowane na dachu budynków wielorodzinnych,
- ruch środków transportu:
 - pojazdy osobowe wjeżdżające i wyjeżdżające do/z garażu podziemnego,
 - pojazdy osobowe poruszające się po parkingu naziemnym,
 - pojazdy dostawcze do usług,
 - pojazdy ciężarowe odbierające odpady.

Obliczenia emisji hałasu oraz symulacje komputerowe przeprowadzono w oparciu o program SON2. Przeprowadzona analiza wykazała, że funkcjonowanie przedsięwzięcia nie będzie powodowało przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach chronionych akustycznie, zarówno w porze dnia, jak i w porze nocy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. z 2014 poz. 112).

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na to, że analizowany teren zostanie zagospodarowany na cele podlegające ochronie przed hałasem, natomiast przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w sąsiedztwie linii kolejowej, stanowiącej potencjalne źródło uciążliwości akustycznych. Wobec powyższego, w projekcie budowlanym należy uwzględnić potrzebę zastosowania rozwiązań zabezpieczających projektowaną zabudowę mieszkaniową przed hałasem, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

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

W ramach realizacji inwestycji przewidziane są do powstania odpady w wyniku prac związanych z przygotowaniem terenu pod budowę, rozbiórką istniejących budynków budowlanych, budową oraz funkcjonowaniem pomieszczenia socjalnego pracowników itp. Przed przystąpieniem do wykonywania robót ziemnych zostanie wykonana rozbiórka istniejących obiektów. Następnie zostanie zebrana i zabezpieczona warstwa próchnicza ziemi (humus).

W wyniku realizacji inwestycji powstanie nadmiar mas ziemnych w ilości ok. 13000 m³ - odpad o kodzie 17 05 04 - gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03. Nadmiar mas ziemnych zostanie wywieziony poza teren przedsięwzięcia w celu zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Emisja ta będzie miała charakter czasowy i ograniczy się do najbliższego otoczenia, zaś sposób zagospodarowania odpadów będzie zgodny z ustawą o odpadach oraz aktami wykonawczymi do ustawy.

Na etapie eksploatacji będą powstawały głównie odpady o charakterze komunalnym, których sposób zagospodarowania musi być zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin. Pozostałe odpady jakie mogą się pojawiać na etapie eksploatacji przedsięwzięcia należy magazynować selektywnie w wyznaczonym miejscu, w odpowiednich oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, w sposób uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie na środowisko, w tym przenikanie składników odpadów do środowiska. Odpady niebezpieczne należy segregować i oddzielać od odpadów innych niż



niebezpieczne i magazynować je w zamykanych pojemnikach, oznaczonych i zabezpieczonych przed dostępem osób postronnych. Po zgromadzeniu odpowiedniej ilości wszystkie rodzaje odpadów zostaną przekazane do najbliższej położonego miejsca, w którym mogą być przetworzone. Odpady należy przekazywać uprawnionym podmiotom posiadającym aktualne zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie gospodarki odpadami.

Część odpadów będzie wytwarzana przez firmy świadczące usługi w myśl definicji określonej w art. 3 ust. 1 pkt 32 ustawy o odpadach, to znaczy, że nie będą magazynowane na terenie przedsięwzięcia i będą bezpośrednio zabierane przez firmy serwisujące.

Dodatkowe obowiązki w stosunku do wytwórców odpadów nakłada rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów (Dz. U. z 2020 r. poz. 1742). Zgodnie z informacjami przedstawionymi w KIP, sposób magazynowania wytworzonych odpadów podczas realizacji i eksploatacji inwestycji, będzie zgodny z ww. rozporządzeniem.

Z uwagi na rodzaje wytwarzanych odpadów oraz ich ilość, a także ze względu na właściwy sposób zagospodarowania wytworzonych odpadów, nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na środowisko spowodowanego emisją odpadów.

Teren planowanej inwestycji położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406 – Niecka Lubelska (Lublin), którego wody podlegają ochronie.

Zgodnie z podziałem dokonany w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2016 r. poz. 1911 ze zm.), przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonej kodem PLGW2300089, 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 z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2016 r. poz. 1911 ze zm.), przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych oznaczonych kodem europejskim: PLRW20001524699 – „Bystrzyca od zbiornika Zemborzyckiego do ujścia”. Scalona część wód oznaczona symbolem SW0526. Typ: średnia rzeka wyżynna wschodnia (15). Odcinek posiada status: naturalna część wód. Ocena stanu – zły. Celem środowiskowych jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny. Zagrożenie ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych – typ odstępstwa 4(4) Brak możliwości technicznych. W zlewni nie zidentyfikowano presji mogącej być przyczyną występujących przekroczeń wskaźników jakości. Konieczne jest dokonanie szczegółowego rozpoznania przyczyn w celu prawidłowego zaplanowania działań naprawczych. Rozpoznanie przyczyn nieosiągnięcia dobrego stanu zapewni realizacja działań na poziomie krajowym: utworzenie bazy danych o zmianach hydromorfologicznych, prowadzenie pogłębionej analizy presji pod kątem zmian hydromorfologicznych, opracowanie dobrych praktyk w zakresie robót hydrotechnicznych i prac utrzymaniowych wraz z ustaleniem zasad ich wdrażania oraz opracowanie krajowego programu renaturalizacji wód powierzchniowych.



Według mapy hydrogeologicznej Polski przedsięwzięcie położone jest w jednostce hydrogeologicznej oznaczonej jako 1abCr3II, co oznacza, że główny użytkowy poziom wodonośny (gupw) znajduje się w osadach wieku kredy górnej, stopień zagrożenia zanieczyszczeniami gupw jest bardzo wysoki, z obecnością licznych ognisk zanieczyszczeń, a odporność oceniona jest jako niska lub brak. Strop wód podziemnych położony jest co najmniej 15 m p.p.t. Warstwa osadów czwartorzędowych w postaci mułków i pyłów piaszczystych, piasków pyłowych lessopodobnych oraz zwietrzelin ilastych osadów kredowych jest cienka, 2-3 m miąższości, i stanowi słabą izolację dla wodonośca kredowego.

W odległości 0,7 km w kierunku południowo-zachodnim od przedmiotowego przedsięwzięcia przepływa rzeka Bystrzyca. Najbliżej położone ujęcia wód podziemnych znajdują się w odległości: ok. 150 m na południowy-wschód, ok. 270 m w kierunku północno-wschodnim i ok. 360 na południowy-wschód.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia może wystąpić niekorzystne oddziaływanie na środowisko związane z możliwością zanieczyszczenia wód podziemnych w wyniku uszkodzenia pracującego sprzętu i wycieku do gruntu substancji ropopochodnych, niewłaściwego składowania odpadów oraz niewłaściwej organizacji zaplecza budowy. W celu ograniczenia możliwości wystąpienia zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego, należy używać w pełni sprawnego technicznie sprzętu, utrzymywać porządek na terenie placu budowy, zapewnić zaplecze sanitarne (ścieki bytowe powstające na etapie budowy gromadzone będą w szczelnych przenośnych sanitariatach i odbierane przez uprawnionego odbiorcę, z wywozem do oczyszczalni ścieków). Plac budowy należy również zaopatrzyć w sorbenty do strącania zanieczyszczeń substancji ropopochodnych. Na etapie budowy woda będzie również wykorzystywana do zraszania terenu, cięcia betonu na mokro oraz innych prac budowlanych. Szacunkowa ilość zużytej wody na cele budowlane wyniesie ok. 1,0 – 2,5 m³/dobę. Woda będzie pochodziła z istniejącego przyłącza wodociągowego.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wody opadowe będą odprowadzane na część działki, gdzie nie będą prowadzone prace budowlane. W celu zabezpieczenia przed zalewaniem działek sąsiednich, planowane jest wykopanie tymczasowego zbiornika ziemnego do gromadzenia tych wód jak również wykorzystanie ich części do zraszania terenu budowy.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia zaopatrzenie w wodę będzie realizowane z sieci miejskiej. Woda pobierana będzie w większości na cele bytowe oraz porządkowe. Dla lokali mieszkaniowych przewiduje się pobór w ilości 69 m³/d, tj. 25 185 m³/rok, dla lokali usługowych w ilości 2,5 m³/d, tj. 750 m³/rok. Sumarycznie, zapotrzebowanie całego osiedla na wodę będzie na poziomie 71,5 m³/dobę oraz 25 935,3 m³ rocznie (zapotrzebowanie na cele bytowe i porządkowe parkingów podziemnych).

Woda zużywana na cele technologiczne będzie wykorzystywana do mycia parkingów podziemnych 2 razy w roku, z wykorzystaniem maszyny myjącej. Zużycie wody na 1 mycie wynosi ok. 0,15 m³.

Na terenie przedsięwzięcia woda będzie ponadto zabezpieczona na cele przeciwpożarowe. Zaprojektowano hydranty ppoż.

Na terenie przedsięwzięcia będą powstawały ścieki bytowe i technologiczne (z parkingów podziemnych), które będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Dla parkingów podziemnych przewiduje się montaż separatorów substancji ropopochodnych z osadnikami. Szacowana ilość odprowadzanych ścieków będzie równa wielkości poboru wody, tj. ok. 25 935,3 m³/rok.



Na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane poprzez sieć kanalizacji deszczowej, w dwojaki sposób:

- wody umownie czyste, tj. wody opadowe z dachów i nadmiar z terenów zielonych na gruncie - do studni chłonnych;
- wody z powierzchni dróg wewnętrznych, zjazdów do garaży, parkingów naziemnych oraz powierzchni zieleni na dachach garaży odprowadzane będą z oczyszczaniem w separatorze substancji ropopochodnych, do szczelnego zbiornika retencyjnego i do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Do miejskiej sieci deszczowej, wg wytycznych odbiorcy, odpływ będzie na poziomie $Q_{MPWIK} = 63,53$ l/s. Pozostała część opadu „brudnego” gromadzona będzie czasowo w zbiorniku betonowym o wymiarach wewnętrznych 4 m x 6 m x 3,5 m (szer. x dł. x wys.).

Dla odprowadzenia wód czystych zaprojektowano 13 studni chłonnych o średnicy 2,0 m i wysokości czynnej 1,60 m, które winny umożliwić przyjęcie i odprowadzenie do ziemi opadu o charakterze nawalnym, o wielkości 300 l/s*ha, który dla okresu 15 minut może dostarczyć na analizowany teren 231,47 m³ wody.

Garaże podziemne będą zlokalizowane na 2 kondygnacjach podziemnych (na głębokości ok. 5,5 m). Na analizowanym terenie wody podziemne są zlokalizowane na głębokości ok. 15 m ppt., co oznacza, że realizacja 2 poziomów podziemnych parkingów nie będzie wymagała odwadniania i nie będzie miała wpływu na wody podziemne.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji oraz zabezpieczenia, jakie zostaną zastosowane na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu inwestycji na środowisko gruntowo - wodne.

Inwestycja zlokalizowana będzie poza formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) oraz poza korytarzami ekologicznymi. Najbliższe obszary Sieci Natura 2000 to specjalne obszary ochrony siedlisk: PLH060096 Bystrzyca Jakubowicka, położony około 4,7 km, oraz PLH060021 Świdnik, oddalony o około 5,8 km od terenu inwestycji. Realizacja przedsięwzięcia nie będzie w sposób niekorzystny wpływała na stan siedlisk i gatunków, dla ochrony których ustanowiono ww. obszary.

Inne najbliższe usytuowane obszary chronione zlokalizowane są w odległości ok. 5,2 km – Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Ciemięgi. Z uwagi na charakter inwestycji oraz jej usytuowanie w znacznym oddaleniu od obszarów chronionych, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego oddziaływania na te obszary.

Realizacja inwestycji związana będzie z wycinką drzew, głównie owocowych, oraz krzewów. Nie stwierdzono występowania rzadkich, chronionych i zagrożonych gatunków roślin. Mając na uwadze, że teren przedsięwzięcia może stanowić siedlisko lub miejsce schronienia lub żerowania zwierząt, wycinka będzie prowadzona pomiędzy 15 października a 29 lutego. Usunięcie drzew w trakcie sezonu lęgowego będzie możliwe po przeprowadzeniu ich oględzin przez ornitologa i stwierdzeniu braku gniazdowania ptaków. Oględziny należy przeprowadzić nie wcześniej niż na trzy dni przed planowaną wycinką.

W przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych, na które inwestycja może bezpośrednio oddziaływać, konieczne będzie uzyskanie stosownej decyzji derogacyjnej, wydawanej na podstawie art. 56 ustawy o ochronie przyrody, w zależności od rodzaju wykonywanych czynności przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska lub Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.



Teren budowy zostanie ogrodzony w celu zapobiegania przedostawaniu się zwierząt.

Drzewa nieprzeznaczone do wycinki, znajdujące się w zakresie oddziaływania przedsięwzięcia, zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniem poprzez m.in. odeskowanie lub zastosowanie osłon z mat słomianych lub juty lub też wygradzeniu rzutu koron drzew dojrzałych trwałym ogrodzeniem o promieniu ok. 1,7-2 m, w celu wykluczenia możliwości zagęszczenia gruntu (uszkodzenia systemu korzeniowego, szkieletowego, włóśnikowego). Przed uszkodzeniem mechanicznym oraz przesychnieniem zabezpieczone zostaną również korzenie drzew poprzez wykonywanie wykopów w odległości nie mniejszej niż 2 m od pni drzew, nie zmienianie poziomu gruntu w odległości rzutu korony +1 m, zakaz postojów i poruszania się ciężkim sprzętem budowlanym oraz pomiędzy drzewami oraz zakaz składowania materiałów budowlanych w rzucie korony drzew, a także zabezpieczenie systemów korzeniowych przed przesychnieniem (matami lub folią) podczas prac ziemnych prowadzonych w okresie letnim.

Przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie, na którym znajdują się pozostałości po fabryce - budynki grożące zawaleniem oraz części elementów betonowych, a także obszar porośnięty roślinnością. Projektowany zespół budynków mieszkaniowych będzie nawiązywał do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w oddzielnym kwartale (po przeciwnej stronie ul. Gospodarczej, z którą od strony północno-zachodniej sąsiaduje teren inwestycji). Będzie jedynym kompleksem mieszkaniowym zlokalizowanym po „drugiej stronie” ul. Gospodarczej, otoczonym od strony północno-wschodniej terenami zabudowy aktywności gospodarczej, od strony południowo-wschodniej - linią kolejową, a za nią terenami przemysłowymi (dawna fabryka samochodów), a od strony południowo-wschodniej budynkiem kościoła, stanowiącym obecnie dominantę wysokościową.

W ramach przedsięwzięcia planowane są nasadzenia zieleni – drzew i krzewów oraz utworzenie rabat i trawników oraz utworzenie parku - pasa zieleni od strony trakcji kolejowej (z wykonaniem ścieżek, ustawieniem ławek, urządzeniem rabat i trawników oraz nasadzeniem krzewów i około 85 szt. kilkuletnich drzew). Należy mieć na uwadze, by w ramach urządzania zieleni nie wprowadzać gatunków inwazyjnych, obcych rodzimej florze, takich jak dąb czerwony *Quercus rubra*, czeremcha amerykańska *Padus serotina* czy sumak octowiec *Rhus Typina*, i inne.

Teren przedsięwzięcia nie jest położony w obszarze o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

Z Karty informacyjnej przedsięwzięcia nie wynika ryzyko wystąpienia poważnej awarii przy zastosowaniu proponowanej technologii. W KIP stwierdzono również, że z uwagi na położenie planowanego przedsięwzięcia ryzyko wystąpienia zagrożenia katastrofą naturalną nie jest wysokie. W celu uniknięcia katastrofy budowlanej w KIP zalecono, by w czasie prowadzenia robót ziemnych chronić wykopy przed przedostaniem się do nich wód opadowych, gdyż kontakt z wodami może wpłynąć na obniżenie parametrów geotechnicznych gruntu.

W karcie informacyjnej przedsięwzięcia odniesiono się również do wpływu planowanej inwestycji na zmiany klimatu, wskazując, że zarówno na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, występować będzie emisja gazów cieplarnianych i ich prekursorów, pochodząca ze spalania paliw w silnikach pojazdów poruszających się po przedmiotowym terenie. Z uwagi na skalę i charakter przedsięwzięcia, nie prognozuje się by oddziaływanie to było znaczące. Ponadto, przewidywane jest ogrzewanie obiektów z miejskiej sieci



ciepłowniczej, co ograniczy emisję gazów cieplarnianych z terenu przedsięwzięcia na etapie jego eksploatacji.

W zakresie potrzeby adaptacji przedmiotowej inwestycji do zmian klimatu, w Karcie informacyjnej podano, że konstrukcja planowanych obiektów budowlanych będzie odporna na występowanie nawałnych deszczy i burz (instalacja odgromowa), silne wiatry i opady śniegu. Wody opadowe będą retencjonowane w zbiorniku podziemnym i latem wykorzystywane do podlewania zieleni. Teren ma zostać również zagospodarowany zielenią zapewniającą zmniejszenie oddziaływania upałów na ludzi.

Planowane przedsięwzięcie nie jest usytuowane na obszarze wybrzeża, obszarze przylegającym do jezior, obszarze górskim i leśnym, na terenie uzdrowiska i obszarze ochrony uzdrowskiej.

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.

Ze względu na usytuowanie inwestycji w znacznej odległości od granicy państwa nie przewiduje się, aby jej oddziaływanie wykroczyło poza terytorium kraju.

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. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

Na podstawie art. 84 ustawy ooś 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 ooś 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. 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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.).

**z up. Prezydenta Miasta Lublin
Z-ca Dyrektora Wydziału Ochrony Środowiska**

Blanka Rdest- Dudak

(dokument w postaci elektronicznej podpisany
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)



Otrzymują:

- 1 BIK sp.j
ul. Młynarska 4a, 38-200 Jasło
poprzez
xxxxxxx
- 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. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie, ul. Uniwersytecka 12 , 20-029 Lublin (e-PUAP)
2. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Lublinie, ul. Bazylianówka 46, 20-144 Lublin (e-PUAP)
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zamościu ul. Młyńska 27, 22-400 Zamość (e-PUAP)