



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.6220.42.2021

Lublin, 10 maja 2022r.

DECYZJA

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r. poz. 735 ze zm.) (dalej kpa) w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 77 ust. 1 oraz art. 82 i art. 85 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 2021r. poz. 2373 ze zm.) (dalej ustawa ooś), a także § 3 ust. 1 pkt 58b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku DOMLUBLIN Mariusz Właszczyk Wola Studzieńska Kolonia 14, 23-320 Batorz z dnia 6 kwietnia 2021r.

orzekam

I. Określić środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz adaptacji dawnego młyna braci Krauze na funkcję mieszkaniową oraz usługową z zagospodarowaniem terenu działek nr ewid. 16/3, 16/4 i 16/5 przy ul. Działkowej w Lublinie.

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz adaptacji budynku dawnego młyna braci Krauze na funkcję mieszkaniową oraz usługową z zagospodarowaniem terenu działek nr: 16/3, 16/4 i 16/5 przy ul. Działkowej w Lublinie.

Dawny młyn braci Krauze według koncepcji został podzielony na strefy, w których przewidziano funkcję mieszkalną oraz funkcję usługową. Ponadto zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny z czterema kondygnacjami nadziemnymi i jedną kondygnacją podziemną (garaż).

Całkowita powierzchnia przedsięwzięcia wynosi 12 312 m². Powierzchnia użytkowa parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą będzie wynosiła 7 468 m².

2. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

- 1) Prace budowlane prowadzić w okresie pogody bezdeszczowej, przy niskich stanach wód podziemnych.
- 2) Zaopatrzenia w wodę na cele socjalno-bytowe mieszkańców, utrzymania czystości i usługowe zapewnić z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami administratora sieci.
- 3) Odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz podczyszczania ścieków powstających w lokalach gastronomicznych w separatorze tłuszczu, przed ich



- odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez administratora.
- 4) Ścieki z utrzymania czystości - mycia parkingów podziemnych przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej podczyszczać w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami o odpowiednio dobranej przepustowości, zgodnie z warunkami administratora sieci.
 - 5) Odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, miejsc postojowych i parkingów do zbiornika retencyjno-rozsączającego w granicach przedsięwzięcia, po uprzednim ich podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami, na warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym.
 - 6) Wykorzystywania wód opadowych z dachu do utrzymania zieleni na zewnątrz budynku, nawadniania terenów zielonych w okresie bezdeszczowym, itp.
 - 7) Wszystkie prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej (w godz. 6.00-22.00).
 - 8) Wyłączać silniki w trakcie postoju bądź załadunku maszyn budowlanych i pojazdów ciężarowych.
 - 9) Masy ziemne powstające w wyniku prac ziemnych przekazać uprawnionym podmiotom jako odpad, celem dalszego zagospodarowania zgodnie z prawem.
 - 10) Odpady komunalne powstające na etapie eksploatacji inwestycji magazynować selektywnie w szczelnych pojemnikach, koszach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie inwestycji: altana śmietnikowa, na utwardzonej powierzchni celem minimalizacji przedostawania się odpadów oraz składników odpadów do środowiska gruntowo wodnego, oraz pod zadaszeniem celem zminimalizowania działania czynników atmosferycznych na odpady.
 - 11) W zależności od rodzaju i postaci magazynowanych odpadów oraz ich właściwości stosować szczelne pojemniki, kosze, adekwatnie do charakteru magazynowanych odpadów, odporne na działanie znajdujących się w nich substancji.
 - 12) Stan techniczny pojemników, koszy, w których magazynowane będą odpady systematycznie kontrolować. W razie konieczności pojemniki naprawiać lub wymieniać.
 - 13) Odpady komunalne powstające na etapie eksploatacji inwestycji na bieżąco, na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin, przekazywać uprawnionym podmiotom celem ich dalszego zagospodarowania zgodnie z prawem.
 - 14) Odpady powstające w wyniku wymiany oświetlenia (żarówki), magazynować w pomieszczeniu gospodarczym na utwardzonym podłożu, w szczelnych pojemnikach, a następnie przekazać je odpowiednim podmiotom celem dalszego zagospodarowania.
 - 15) Odpady zużytego sprzętu elektrycznego wytwarzane przez mieszkańców, nie należy magazynować na terenie inwestycji. Odpady tego typu przekazać do mobilnych lub stałych punktów zbierania elektrośmieci na terenie miasta Lublin.
 - 16) W celu ograniczenia emisji gazów i pyłów do powietrza na etapie budowy stosować dostępne rozwiązania ograniczające ww. emisje oraz technologie jak najmniej uciążliwe dla środowiska.
 - 17) Materiały sypkie i pyłące transportować w sposób nie powodujący emisji pyłów.
 - 18) Ograniczać przemieszczanie mas ziemnych i materiałów sypkich w czasie wietrznej pogody.
 - 19) Utrzymywać plac budowy i drogi dojazdowe w stanie ograniczającym emisję pyłów.
 - 20) Stosować nowoczesne i sprawne technicznie maszyny, urządzenia i pojazdy oraz utrzymywać je w dobrym stanie technicznym oraz prowadzić stałą kontrolę stanu technicznego sprzętu, celem zapobiegania zwiększonej emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz emisji hałasu.



- 21) Wycinkę prowadzić poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia). W przypadku zaistnienia konieczności wycinki poza ww. terminem prace przeprowadzić pod bieżącym nadzorem przyrodniczym, który wykona inwentaryzację ornitologiczną. Kontrola taka powinna się odbyć nie wcześniej niż 3 dni, przed planowaną wycinką. Osoba przeprowadzająca badania powinna legitymować się odpowiednim doświadczeniem i dorobkiem naukowym w zakresie ornitologii.
- 22) Prace w bliskim sąsiedztwie drzew (powierzchnia, co najmniej w rzucie korony drzewa) i krzewów prowadzić ręcznie, tak aby nie uszkodzić ich systemu korzeniowego. W strefie ochronnej drzew (powierzchnia co najmniej rzutu korony drzewa) zakazuje się składowania materiałów budowlanych.
- 23) W przypadku stwierdzenia występowania gatunków chronionych ptaków bądź innych zwierząt objętych ochroną gatunkową w stosunku, co do których w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody określono czynności podlegające zakazom (w tym umyślnego płoszenia lub niepokojenia), uzyskać stosowną zgodę regionalnego dyrektora ochrony środowiska na wykonanie określonych czynności.

3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. pkt 1,10,14,18 i 19.

- 1) Rozważyć zasadność budowy podziemnego garażu w świetle jego usytuowania w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Sposób posadowienia i zabezpieczenia podziemnego garażu dostosować do istniejących warunków gruntowo-wodnych, celem zapewnienia ochrony wód podziemnych przed ewentualnym ich zanieczyszczeniem oraz zabezpieczenia ww. obiektu przed ewentualnym napływem wód powodziowych.
- 2) Projekt budowlany uzgodnić pod względem higieniczno-zdrowotnym z uwzględnieniem zagadnień wymienionych w § 20 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Z 2020r. poz. 1609 ze zm.) w związku z § 11 ust. 1, ust. 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1065 ze zm.).

II. Stwierdzić, że dla przedsięwzięcia nie zachodzi konieczność realizacji z uwzględnieniem wymogów w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, gdyż nie zalicza się do grupy obiektów stwarzających takie zagrożenie.

III. Stwierdzić brak konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko.

IV. Stwierdzić brak konieczności przeprowadzenia postępowania w zakresie transgranicznego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

V. Dla przedsięwzięcia nie zachodzi konieczność realizacji z uwzględnieniem działań dotyczących zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

VI. Realizacja przedsięwzięcia nie wymaga utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

VII. Przedsięwzięcie nie wymaga sporządzenia analizy porealizacyjnej.

VIII. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi integralną część decyzji.



Uzasadnienie

Dnia 7 kwietnia 2021r. do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin wpłynął wniosek DOMLUBLIN Mariusz Własczyk Wola Studzieńska Kolonia 14, 23-320 Batorz, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz adaptacji dawnego młyna braci Krauze na funkcję mieszkaniową oraz usługową z zagospodarowaniem terenu działek nr ewid. 16/3, 16/4 i 16/5 przy ul. Działkowej w Lublinie.

Zgodnie § 3 ust. 1 pkt 58b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839), wnioskowane przedsięwzięcie zaliczone zostało do obiektów mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport może być wymagany.

Zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy ooś, do wniosku dołączono:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia,
- poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej w postaci papierowej, obejmującą przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, o którym mowa w w ust. 3a zdanie drugie ustawy ooś,
- mapę w postaci papierowej oraz elektronicznej, w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w w ust. 3a zdanie drugie ustawy ooś, wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w w ust. 3a pkt 1 ustawy ooś,
- wypis z rejestru gruntów pozwalający na ustalenie stron postępowania.

Teren planowanego przedsięwzięcia nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Strony przedmiotowego postępowania zostały ustalone zgodnie z art. 74 ust. 3a ustawy 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 kpa, zgodnie z którym strony postępowania zawiadamiane są o czynnościach organu i o decyzji w formie obwieszczenia. W przedmiotowym postępowaniu liczba stron przekracza 10. Zgodnie z art. 61 § 4 kpa organ obwieszczeniem z dnia 16 kwietnia 2021r. znak: OŚ-OD-I.6220.42.2021 powiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania.

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 2001r. - 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 2017r. - Prawo wodne.

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

Pismem z dnia 15 kwietnia 2021r. 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.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie pismem z dnia 28 kwietnia 2021r., znak: WOŚ.4220.68.2021.KPR.1 oraz pismem z dnia 24 czerwca 2021r., znak: WOŚ.4220.68.2021.KPR.3, Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zamościu zawiadomieniem z dnia 10 maja 2021r., znak: LU.ZZŚ.3.4360.101.2021.MR, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie zawiadomieniem z dnia 28 sierpnia 2021r., znak: NZ.9022.4.17.2021.IP/NB, poinformowali o nowym terminie załatwienia sprawy z uwagi na szczególnie skomplikowany charakter.

Pełnomocnik wnioskodawcy trzykrotnie pismem z dnia 2 czerwca 2021r., pismem z dnia 20 lipca 2021r. oraz pismem z dnia 30 lipca 2021r. zwrócił się o przedłużenie terminu na uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Wnioskodawca został wezwany do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia: w zakresie pism: Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 4 maja 2021r. oraz z dnia 28 czerwca 2021r., znak: NZ.9022.4.17.2021.IP/NB, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 19 maja 2021r., znak: WOŚ.4220.68.2021.KPR.2.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zamościu opinią z dnia 19 maja 2021r., znak: LU.ZZŚ.3.4360.110.2021.MR oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie postanowieniem z dnia 19 lipca 2021r., znak: WOŚ.4220.68.2021.KPR.4 stwierdzili, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie opinią z dnia 10 września 2021r., znak: NZ.9022.4.17.2021.IP/NB nałożył na inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej inwestycji oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w zakresie określonym w art. 66 ustawy ooś.

Postanowieniem z dnia 27 września 2021r. znak: OŚ-OD-I.6220.42.2021 organ prowadzący postępowanie stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wykonania raportu w zakresie określonym art. 66 ustawy ooś.

Dnia 7 października 2021r. do Urzędu Miasta Lublin wpłynął raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wykonany przez zespół EKO USŁUGI pod kierownictwem Pani Magdaleny Grykałowskiej-Bednarczyk.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś organ właściwy do wydania decyzji uzgadnia warunki realizacji przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska, zasięga opinii organu, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-3a, 10-19 i 21-28, oraz uchwały, o której mowa w art. 72 ust. 1b, chyba że - w przypadku przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - organ ten wyraził wcześniej opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz uzgadnia warunki realizacji przedsięwzięcia z organem właściwym w sprawach ocen wodnoprawnych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017r. - Prawo wodne, chyba że - w przypadku przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - organ ten wyraził wcześniej opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W przedmiotowej sprawie Dyrektor Zarządu Zlewni w Zamościu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wyraził opinie o braku konieczności przeprowadzenia



oceny, w związku z czym organ prowadzący postępowanie nie wystąpił o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 12 października 2021r. organ prowadzący postępowanie przekazał raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Lublinie oraz Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Lublinie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie pismem z dnia 10 listopada 2021r., znak: NZ.9022.6.10.2021.NB oraz zawiadomieniem z dnia 10 marca 2022r., znak: NZ.9022.6.10.2021.NB/NZ.9022.6.1.2022.NB, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie pismem z dnia 15 listopada 2022r., znak: WOOŚ.4221.67.2021.KPR.1 oraz pismem z dnia 14 grudnia 2021r., znak: WOOŚ.4221.67.2021.KPR.2 poinformowali o nowym terminie załatwienia sprawy z uwagi na szczególnie skomplikowany charakter. Ponadto pełnomocnik wnioskodawcy pismem z dnia 21 grudnia 2021r. zwrócił się o przedłużenie terminu na uzupełnienie raportu ooś.

Wnioskodawca został wezwany do uzupełnienia raportu ooś w zakresie pism: Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 9 grudnia 2021r., znak: NZ.9022.6.10.2021.NB oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 25 stycznia 2022r., znak: WOOŚ.4221.67.2021.KPR.3.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie postanowieniem z dnia 1 marca 2022r., znak: WOOŚ.4221.67.2021.KPR.4 uzgodnił planowaną inwestycję, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie wydał opinię dnia 8 kwietnia 2021r., znak: NZ.9022.6.10.2021.NB/NZ.9022.6.1.2022.NB w sprawie warunków realizacji przedsięwzięcia.

Jednocześnie organ prowadzący postępowanie spełniając wymóg art. 30 ustawy ooś, zapewnił udział społeczeństwa w postępowaniu w ramach, którego sporządzony został raport ooś. Obwieszczenie Prezydenta Miasta Lublin w sprawie przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Lublin oraz na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń dostępnej w siedzibie Urzędu przy Placu Króla Władysława Łokietka 1 w Lublinie. W obwieszczeniu zamieszczono informację o rozpoczęciu procedury udziału społeczeństwa oraz wskazano 30-dniowy termin na składanie uwag i wniosków od dnia 14 marca 2022r. do dnia 12 kwietnia 2022r. W podanym terminie do organu nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

W celu dotarcia do szerszego kręgu zainteresowanych mieszkańców pismem z dnia 10 marca 2022r. poinformowano Radę Dzielnicy Kalinowszczyzna o przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Przed wydaniem decyzji stronom został wyznaczony termin 7-dniowy do zapoznania się z aktami sprawy oraz na wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – obwieszczenie z dnia 14 kwietnia 2022r. W powyższym terminie nie wpłynęły uwagi i wnioski od stron postępowania.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oznaczonego jako budynek B) oraz adaptacji budynku dawnego młyna braci Krauze (oznaczonego jako budynek A) na funkcję mieszkaniową oraz usługową z zagospodarowaniem terenu działek nr: 16/3, 16/4 i 16/5 przy ul. Działkowej w Lublinie. Dawny młyn braci Krauze (A) według koncepcji został podzielony na fragmenty (strefy) A.1, A.2, A.3, A.4, A.5. W strefie A.1 oraz A.2 zaplanowano funkcję mieszkalną natomiast w strefie A.3, A.4, A.5 funkcję usługową. Usługi stanowiły będą standardowe usługi realizowane przy obiektach wielorodzinnych, czy na osiedlach mieszkaniowych.

Budynek A w podziale na sekcje będzie posiadał: A.1 - cztery kondygnacje nadziemne oraz jedną kondygnację podziemną (piwnica); A.2 - pięć-sześć kondygnacji nadziemnych oraz jedną kondygnację podziemną (piwnica); A.3 - dwie kondygnacje nadziemne; A.4 - jedną kondygnację nadziemną; A.5 - dwie kondygnacje nadziemne.

Budynek B będzie posiadał cztery kondygnacje nadziemne oraz jedną kondygnację podziemną (garaż).



Całkowita powierzchnia przedsięwzięcia wynosi 12 312 m². Powierzchnia użytkowa parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą będzie wynosiła 7 468 m².

Łączna liczba miejsc postojowych wyniesie ok. 196 sztuk: 139 szt. miejsc postojowych na terenie oraz 57 szt. w garażu podziemnym. Dojazd na teren przedmiotowego przedsięwzięcia zapewniony będzie z ul. Działkowej oraz al. Tysiąclecia.

Z przedłożonych dokumentów wynika, że w budynku A będzie znajdowało się - 73 lokali mieszkalnych, natomiast w budynku B - 48 lokali mieszkalnych. Ponadto na terenie przedsięwzięcia planowane są chodniki, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna potrzebna do obsługi budynków, tj. instalacje zewnętrzne (kanalizacji deszczowej i sanitarnej, elektrycznej, oświetlenia terenu) i przyłącza oraz altany śmietnikowe wyposażone w pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych, plac zabaw.

Z uwagi na to, że teren na którym będzie realizowane przedsięwzięcie nie jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ wydał stanowisko w sprawie kwalifikacji akustycznej terenów sąsiadujących z planowaną inwestycją na działkach nr ewid. 16/3, 16/4, 16/5 (obręb 37 - Tatary, ark. 12) położonych przy ul. Działkowej w Lublinie zgodnie, z którym w otoczeniu przedsięwzięcia znajdują się:

- od strony północnej: tereny dróg, inne tereny zabudowy, zurbanizowane tereny niezabudowane;
- od strony wschodniej: tereny dróg, inne tereny zabudowy, grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych, inne tereny komunikacyjne, tereny różne;
- od strony południowej: tereny dróg, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, tereny przemysłowe;
- od strony zachodniej: inne tereny zabudowy, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, tereny dróg, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

W raporcie oś wskazano, że w promieniu 100 m od przedsięwzięcia z terenów/obiektów wrażliwych występują wyłącznie mieszkalne wielorodzinne oraz rekreacyjno-wypoczynkowe:

- od strony północnej tereny niesklasyfikowane, bezpośrednie sąsiedztwo stanowią drogi – al. Tysiąclecia, teren stacji paliw, dalej ul. Mełgiewska, za zurbanizowane tereny zabudowane, oddalony o ok 45 m teren stadionu sportowego („Stadion na Kresowej”),
- od strony wschodniej tereny niesklasyfikowane, drogi, grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych, inne tereny zabudowy,
- od strony południowej bezpośrednie sąsiedztwo stanowią drogi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z piętrowymi budynkami mieszkalnymi: oddalony o ok. 2,5 m budynek piętrowy z suteroną, oddalony o ok. 12 m budynek piętrowy z pomieszczeniami gospodarczymi na parterze, oddalony o ok. 18 m budynek piętrowy, teren rekreacyjno-wypoczynkowy, teren niesklasyfikowany tereny przemysłowe,
- od strony zachodniej bezpośrednie sąsiedztwo stanowią niezabudowane tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – ogrody działkowe, tereny niesklasyfikowane drogi.

Najbliższe tereny/obiekty chronione przed hałasem oddalone są o: ok. 350 m teren w kierunku północnym (za al. Tysiąclecia) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, ok. 420 m teren domu opieki społecznej, ok. 1,6 km budynek szpitala, w kierunku zachodnim, ok. 720 m na południowy zachód zabudowa jednorodzinna.

Dla tych terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w porze dnia – $L_{AeqD} = 55$ dB oraz w porze nocy $L_{AeqN} = 45$ dB. Podstawą do określenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jest Tabela 1 załącznika rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz. 112).

Głównym źródłem dźwięku kształtującym klimat akustyczny w rejonie przedsięwzięcia oraz w jego okolicy jest ruch drogowy po al. Tysiąclecia oraz ul. Mełgiewskiej.



W raporcie przeanalizowano lokalizację planowanych budynków mieszkalnych względem obszarów o przekroczonych standardach jakości klimatu akustycznego. Wskazano, że na terenie działek przeznaczonych pod przedmiotowe przedsięwzięcie nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Na etapie realizacji emisja hałasu będzie związana z prowadzeniem prac: wznoszeniem obiektów, prowadzeniem prac budowlanych, adaptacyjnych oraz wykończeniowych, dostawą i montażem materiałów, sprzętów, wyposażenia z transportem materiałów budowlanych pojazdami ciężarowymi i pracą sprzętu budowlanego. Wskazano, że moc akustyczna ww. maszyn i pojazdów wahać się będzie od 80 do 92 dB. Ze względu na specyficzny charakter prowadzonych prac na etapie realizacji nie jest możliwe całkowite wyeliminowanie emisji hałasu. W celu ograniczenia skali i zasięgu emitowanego do środowiska hałasu w związku z etapem realizacji przedsięwzięcia należy zastosować następujące rozwiązania: prawidłowa organizacja placu budowy, używanie w pełni sprawnego technicznie, odpowiednio dobranego sprzętu budowlanego, montażowego i transportowego, wyłączanie silników pojazdów spalinowych na czas rozładunku materiałów, wykorzystywanie pojazdów o optymalnej ładowności, wykonywanie prac w porze dnia tj. w godz. od 6:00 do 22:00. Oddziaływania na otaczający teren będą miały charakter czasowy, krótkotrwały i ustąpią po zakończeniu budowy.

Źródłem hałasu generowanego na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą urządzenia wentylacji mechanicznej oraz ruch pojazdów związany z lokalami mieszkaniowymi i obsługą komunalną. W dokumentacji przyjęto, że ruch pojazdów będzie kształtował się w oparciu o liczbę miejsc postojowych, zakładając:

- 1,5-krotną wymianę wszystkich pojazdów osobowych na parkingach podziemnych w ciągu doby,
- 2-krotną wymianę wszystkich pojazdów osobowych na parkingach naziemnych przy budynkach mieszkalnych w ciągu doby,
- 4-krotną wymianę wszystkich pojazdów osobowych na parkingach naziemnych przeznaczonych lokalom usługowym w ciągu doby,
- wjazd 1 pojazdu ciężarowego np. odbierającego odpady w ciągu 1 najbardziej niekorzystnej godziny pory dnia.

W raporcie wykonano analizę akustyczną skali i zasięgu emitowanego hałasu z terenu przedsięwzięcia do środowiska. Przedstawiono informacje o wartościach źródeł hałasu uwzględnionych w analizie. Punkty obserwacyjne ulokowano zgodnie z wytycznymi rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2014r. w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów wielkości emisji oraz pomiarów ilości pobieranej wody (Dz. U. z 2019r. poz. 2286). Wyniki przedstawiono w formie tabelarycznej z wynikami równoważnego poziomu hałasu w porze dnia i nocy oraz w postaci map z graficzną prezentacją izolinii równoważnego poziomu hałasu. Otrzymano następujące wartości na granicy terenu realizacji przedsięwzięcia: pora dnia od 36,2 dB(A) do 45,2 dB(A), pora nocy od 36,0 dB(A) do 44,3 dB(A).

Na podstawie wykonanej w raporcie analizy akustycznej i otrzymanych wyników stwierdza się, że dopuszczalne poziomy hałasu przy najbliższych terenach chronionych przed hałasem nie zostaną przekroczone.

Prowadzenie prac budowlanych będzie źródłem niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń do powietrza wynikającej głównie z emisji pyłów powstających podczas prac ziemnych i konstrukcyjnych, przemieszczania mas ziemnych i transportu materiałów pylistych. Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie również spalanie paliw w środkach transportu oraz praca maszyn budowlanych. Etap realizacji inwestycji będzie miał charakter krótkotrwały, lokalny i niekumulujący się w środowisku i ustąpi wraz z zakończeniem prac budowlanych.

W celu ograniczenia emisji gazów i pyłów do powietrza na etapie budowy należy stosować dostępne rozwiązania ograniczające emisje pyłów oraz technologie jak najmniej uciążliwe dla środowiska, w tym między innymi: prawidłowo zorganizować zaplecze budowy,



wykorzystywać pojazdy o optymalnej ładowności, używać w pełni sprawnego technicznie, odpowiednio dobranego sprzętu budowlanego, montażowego i transportowego, eliminować pracę maszyn i podjazdów ciężarowych na biegu jałowym, materiały sypkie przewozić pod przykryciem, utrzymywać plac budowy i drogi dojazdowe w stanie ograniczającym emisję pyłów, osłaniać lub zwilżać sypkie surowce budowlane, ograniczać przemieszczanie mas ziemnych i materiałów sypkich w czasie wietrznej pogody oraz stosować inne możliwe rozwiązania pozwalające na ograniczenie niezorganizowanej emisji pyłów do powietrza.

Do ogrzewania budynków oraz zapewnienia ciepłej wody użytkowej będą służyły kotłownie gazowe. W budynku A1 przewidziano kotłownię wyposażoną w kocioł gazowy o mocy 30 kW. W budynku A2 zaplanowano kotłownię wyposażoną w kocioł o mocy 370 kW. Kotłownia ta będzie służyła na cele grzewcze budynków: A2, A3 oraz A4. W budynku A5 zaplanowano kotłownię wyposażoną w kocioł o mocy 60 kW. W nowobudowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym źródłem ciepła i ciepłej wody użytkowej będzie kotłownia wyposażona w kocioł gazowy o mocy 200 kW.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia źródłami emisji wprowadzanej do powietrza atmosferycznego będzie ruch pojazdów spalinowych oraz praca kotłowni gazowych.

Zanieczyszczenia z procesów spalania gazu ziemnego będą wprowadzane do powietrza emitorami o parametrach gwarantujących dotrzymanie standardów jakości powietrza. W garażu podziemnym zostanie zastosowana wentylacja mechaniczna. Zanieczyszczenia z garażu podziemnego odprowadzane będą do powietrza poprzez wyrzutnie zlokalizowane na dachu.

W celu określenia wpływu inwestycji na jakość powietrza w dokumentacji przeprowadzono obliczenia rozprzestrzeniania zanieczyszczeń w powietrzu zgodnie z metodyką referencyjną zawartą w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2010r. Nr 16 poz. 87). Modelowanie poziomów substancji w powietrzu wykonano z wykorzystaniem programu komputerowego EK100W. Sprawdzono, czy znajdujące się w odległości 10h od emitorów zlokalizowanych na terenie inwestycji obiekty wymienione w pkt. 3.2 załącznika nr 3 do ww. rozporządzenia, nie będą narażone na przekroczenia wartości odniesienia substancji w powietrzu lub dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu.

Przeprowadzona analiza wykazała, że dotrzymane będą standardy jakości powietrza określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012r. poz. 845) oraz wartości odniesienia określone 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).

W ramach wariantowania inwestycji rozważano wykorzystanie innego rodzaju ogrzewania obiektów poprzez wykorzystanie oleju opałowego lekkiego. Wykonano stosowne szacunki oraz obliczenia i wykazano, że wariant alternatywny będzie powodował wyższe emisje gazów i pyłów do powietrza od wariantu proponowanego przez Wnioskodawcę.

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 powstające w wyniku prac adaptacyjnych istniejącego budynku oraz realizacji nowego budynku mieszkalnego. Emisja ta będzie miała charakter czasowy i zamknie się w granicach przedmiotowej inwestycji zaś sposób magazynowania odpadów będzie zgodny z § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów (Dz. U. z 2020r. poz. 1742). Po zgromadzeniu odpowiedniej ilości odpady powstające na etapie realizacji inwestycji zostaną przekazane uprawnionym podmiotom celem dalszego zagospodarowania zgodnie z prawem.

Masy ziemne powstające w wyniku prac ziemnych w ilości około ok. 3 500 Mg zostaną przekazane uprawnionym podmiotom jako odpad celem dalszego zagospodarowania zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie.



Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, tj. użytkowania budynków mieszkalnych przez jego mieszkańców będą powstawały głównie odpady o charakterze komunalnym.

Odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji terenów mieszkalnych będą magazynowane selektywnie w wyznaczonych do tego celu pojemnikach/koszach ustawionych na utwardzonym podłożu w altanie śmietnikowej. Altana śmietnikowa zostanie zabezpieczona przed przemieszczaniem się odpadów poza miejsce ich magazynowania oraz na posesje sąsiednie (rozwiwanie, roznoszenie) jak również zostanie zabezpieczona przed działaniem czynników atmosferycznych (zadaszona). Ponadto altana śmietnikowa zostanie wyposażona w utwardzone, szczelne podłoże uniemożliwiające przedostawanie się odpadów oraz składników odpadów do środowiska gruntowo-wodnego.

Stan techniczny pojemników, koszy, w których magazynowane będą odpady należy systematycznie kontrolować. W razie konieczności pojemniki należy naprawiać lub wymieniać. Odpady komunalne będą wywożone na bieżąco, na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin przez uprawnione podmioty celem ich dalszego zagospodarowania zgodnie z prawem.

W wyniku eksploatacji obiektu będą również powstawały odpady z wymiany elementów lamp oświetleniowych, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny. Odpady powstające w wyniku wymiany oświetlenia (żarówki), będą magazynowane w pomieszczeniu gospodarczym na utwardzonym podłożu w szczelnych pojemnikach, a następnie będą przekazane odpowiednim podmiotom celem dalszego zagospodarowania. Odpady zużytego sprzętu elektrycznego wytwarzane przez mieszkańców, nie będą magazynowane na terenie inwestycji. Będą one przekazywane do mobilnych lub stałych punktów zbierania elektrośmieci na terenie miasta Lublin.

Na terenie przedsięwzięcia w wyniku pielęgnacji terenów zielonych, będą powstawać odpady biodegradowalne. Podczyszczanie wód odciekowych w separatorach substancji ropopochodnych będzie powodowało powstawanie zanieczyszczeń stałych i olejów.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 32 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2021r. poz. 779 ze zm.) przez wytwórcę odpadów rozumie się każdego, którego działalność lub bytowanie powoduje powstawanie odpadów (pierwotny wytwórca odpadów), oraz każdego, kto przeprowadza wstępną obróbkę, mieszanie lub inne działania powodujące zmianę charakteru lub składu tych odpadów; wytwórcą odpadów powstających w wyniku świadczenia usług w zakresie budowy, rozbiórki, remontu obiektów, czyszczenia zbiorników lub urządzeń oraz sprzątania, konserwacji i napraw jest podmiot, który świadczy usługę, chyba, że umowa o świadczenie usługi stanowi inaczej.

Odpady powstające w wyniku ww. prac serwisowych, naprawczych, pielęgnacyjnych po ich wytworzeniu będą zabierane przez wytwórcę odpadów (firmę świadczącą usługi).

Potencjalny najemca planujący uruchomienie działalności w części usługowej przedmiotowej inwestycji jako posiadacz odpadów będzie odpowiedzialny za prawidłowe magazynowanie wytworzonych przez siebie odpadów oraz prawidłowe dalsze zagospodarowanie odpadów. Na posiadaczu odpadów spoczywać będzie obowiązek prawidłowego postępowania z wytworzonymi przez siebie odpadami.

Właściwa gospodarka odpadami na terenie inwestycji poprzez stworzenie prawidłowych warunków magazynowania odpadów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów (Dz. U. z 2020r. poz. 1742), oraz zapewnienie 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.

Planowane przedsięwzięcie położone jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 406 Niecka Lubelska. Zbiornik ten ma charakter szczelinowo-porowy. Woda występuje w utworach kredy górnej, średnio na głębokości 85 m ppt.

Zgodnie z podziałem dokonanym 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.), przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych oznaczonym kodem europejskim: PLRW20001524699, o nazwie: „Bystrzyca od zb. Zemborzyckiego do ujścia”, typ JCWP – (15) średnia rzeka wyżynna – wschodnia, status – naturalna część wód, ocena stanu JCWP – zły. Celem środowiskowym dla JCWP jest dobry stan ekologiczny oraz dobry stan chemiczny. Przedmiotowa JCWP jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych – typ odstępstwa 4(4) – 1 – brak możliwości technicznych. W zlewni JCWP 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 krajowej bazy danych o zmianach hydromorfologicznych, przeprowadzenia 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. 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 2027.

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonym kodem PLGW200089. Stan ilościowy i chemiczny dobry. Celem środowiskowym dla JCWPd jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy. Osiągnięcie celów środowiskowych oceniono jako niezagrożone. 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 dokumentacją badań podłoża wykonaną przez firmę GEONEP GEOTECHNIKA NEPELSKI CHYMOSZ SP. J. w Lublinie podłoże na terenie planowanego przedsięwzięcia zbudowane jest z gruntów organicznych, reprezentowanych przez namuły gliniaste i piaszczyste oraz torfy pseudowłókniste. Na głębokości wynoszącej ok. 6,6÷12,5 m p.p.t. występuje warstwa gruntów filtracyjnych w postaci piasków średnich i piasków pylastych. Poniżej utworów piaszczystych znajduje się warstwa pyłów, która stanowi podłoże słabo przepuszczalne. Według ww. dokumentacji poziom zwierciadła wody gruntowej w otworze badawczym, wykonanym na terenie działki 16/3, znajduje się 2,0 m p.p.t.

Najbliższe ujęcie wody zlokalizowane jest w odległości ok. 35 m w kierunku południowo-zachodnim od granic przedsięwzięcia, gdzie na głębokości 60 m występuje kredowy poziom wodonośny.

Teren przedsięwzięcia nie jest położony w zasięgu stref ochronnych ujęć wód podziemnych.

Rzeka Bystrzyca przepływa w odległości ok. 140 m w kierunku południowo-wschodnim. W odległości około 200 m w kierunku południowo-zachodnim od terenu planowanego przedsięwzięcia przepływa rzeka Czechówka.

Południowa część terenu przedsięwzięcia znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Zasięg wody 100-letniej (1,0%) pokrywa częściowo południowy fragment terenu planowanego przedsięwzięcia a rzędna zwierciadła wody to ok. 169,55 m n.p.m. Zasięg wody 500-letniej (0,2%) jest większy, a rzędna zwierciadła wody wynosi ok. 169,80 m n.p.m.

Z informacji zawartych w uzupełnieniu do raportu ooś wynika, że zarówno poziom wody 100-letniej jak i 500-letniej jest niższy niż przyjęte „0” posadowienia nowego budynku „B” (170,00 m n.p.m.). Rzędne studzienek kanalizacyjnych oraz separatorów, a także miejsc magazynowania odpadów zaprojektowano powyżej rzędnej 170,00 m n.p.m. W systemie kanalizacyjnym przewidziano kłapy zwrotne, które zabezpieczają przed cofnięciem ścieków.

Jedną podziemną kondygnację garaży przewidziano w części B, w obszarze o szczególnego zagrożenia powodzią. Poziom garażu podziemnego w projektowanym budynku



B będzie miał rzędną ok. 167,00 m n.p.m. Jest on wyższy od poziomu wód gruntowych, których wysokość określono na podstawie badań geotechnicznych oraz odczytów ze studzienek rewizyjnych znajdujących się w budynku zabytkowego Młyna. Zwierciadło wód znajduje się na rzędnej ok. 166,50 m n.p.m. Garaż podziemny projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego będzie wykonany jako szczelna jednolita bryła z betonu wodoszczelnego. Konstrukcja garażu będzie zabezpieczona izolacją przeciwwodną o wysokich parametrach technicznych.

Na etapie realizacji czynnikami oddziaływania będą: pracujący sprzęt, środki transportu, odwodnienia wykopów budowlanych, ścieki socjalne związane z przebywaniem pracowników na placu budowy, itp.

Przewiduje się odwadnianie wykopów na etapie realizacji za pomocą igłofiltrów lub pompy obniżającej zwierciadło wód gruntowych. Wody pochodzące z odwadniania będą odprowadzane powierzchniowo na teren planowanego przedsięwzięcia.

W związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się trwałego obniżenia zwierciadła wód podziemnych.

Celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego i wód powierzchniowych należy zapewnić prawidłową organizację placu budowy, używanie w pełni sprawnego technicznie, odpowiednio dobranego sprzętu budowlanego, montażowego i transportowego, zabezpieczenie wykopów przed zalewaniem opadami deszczu, zaopatrzenie placu budowy w sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych, zapewnienie odpowiedniego zaplecza sanitarnego, w tym gromadzenie ścieków w sposób eliminujący ich wpływ na środowisko wodno-glebowe.

Na etapie eksploatacji zapotrzebowanie na wodę realizowane będzie z miejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora. Na terenie przedsięwzięcia woda wykorzystywana będzie do celów bytowych w ilości ok. 48 m³/dobę oraz utrzymania czystości, w tym mycia parkingów podziemnych ok. 120 l/dobę tj. ok. 17563,3 m³/rok. Ponadto woda wykorzystywana będzie na potrzeby lokali gastronomicznych w ilości ok. 3,0 m³/miesiąc/miejsce i innych lokali usługowych w ilości ok. 0,9-4,5 m³/miesiąc/1 zatrudnioną osobę. Do celów przeciwpożarowych przewidziano wykonanie szczelnego zbiornika o pojemności 200 m³.

Na terenie przedsięwzięcia powstawały będą ścieki bytowe oraz ścieki z utrzymania czystości w ilościach odpowiadających wielkości zapotrzebowania na wodę. Ścieki będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z utrzymania czystości mycia parkingów podziemnych przed odprowadzeniem do sieci miejskiej będą podczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami o odpowiednio dobranej przepustowości.

Wody opadowe i roztopowe na terenie przedsięwzięcia będą pochodzić z powierzchni dachów i nawierzchni utwardzonych dróg, chodników i miejsc postojowych. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do zbiornika retencyjno-rozsączającego. Odwierty wgłębne rozsączające (3 sztuki) wykonane będą przez dno zbiornika, jako szczelne, łańcuchowe uniemożliwiające przedostanie się wody infiltracyjnej do środka zbiornika. Odwierty wgłębne rozsączające będą wykonane do głębokości 8,5 m do rzędnej ok. 161,50 m n.p.m. (najniższy poziom wód gruntowych jest na rzędnej 165,30 m n.p.m.) Odwierty będą zagłębione 3,8 m poniżej poziomu wód gruntowych. Przed skierowaniem do zbiornika retencyjno-rozsączającego wody opadowe i roztopowe będą oczyszczane w osadnikach zawieszin oraz separatorach substancji ropopochodnych. Planowana pojemność retencyjna czynna zbiornika będzie wynosić 160 m³ a pojemność całkowita ok. 210 m³.

Wody opadowe z dachu wykorzystywane będą do utrzymania zieleni na zewnątrz budynku, nawadniania terenów zielonych w okresie bezdeszczowym. Wody opadowe powstające na terenach zielonych odprowadzane będą powierzchniowo do gruntu w granicach terenu wnioskodawcy.



Z informacji zawartych w raporcie oś wynika, że obszar przedsięwzięcia nie jest narażony powodzią w przypadku całkowitego zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Bystrzycy.

Zgodnie z art. 390 ustawy - Prawo wodne wymagania dla obiektów budowlanych lokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią określa się w pozwoleniu wodnoprawnym na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

- a) nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) nowych obiektów budowlanych.

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Najbliższymi formami ochrony przyrody są: specjalny obszar ochrony siedlisk „Bystrzyca Jakubowicka” PLH 060096 w odległości ok. 5,4 km, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 pn. Świdnik PLH 060021 oddalony o ok. 6,9 km od miejsca inwestycji, obejmujący trawiastą płytę lotniska, na której żyje kolonia susła perełkowanego, Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu w odległości ok. 4,7 km.

Teren przeznaczony pod przedsięwzięcie jest zmieniony antropogenicznie. Podczas wizji terenowej nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt. Wśród gatunków występuje m.in.: krwawnik, wrotycz, oset, mlecz, nawłóć.

Prace budowlane w bliskim sąsiedztwie drzew (powierzchnia, co najmniej w rzucie korony drzewa) i krzewów prowadzić ręcznie, tak aby nie uszkodzić ich systemu korzeniowego. W strefie ochronnej drzew (powierzchnia co najmniej rzutu korony drzewa) zakazuje się składowania materiałów budowlanych. Na etapie realizacji przedsięwzięcia wystąpią krótkoterminowe oddziaływania na krajobraz związane z prowadzeniem prac budowlanych. Oddziaływania te będą miały charakter przejściowy i ustąpią po zakończeniu etapu realizacji oraz usunięciu zaplecza budowy.

Nie przewiduje się aby inwestycja wpłynęła negatywnie na stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt.

Jak wynika z raportu na etapie realizacji inwestycji wystąpi konieczność przeprowadzenia wycinki drzew oraz krzewów. Inwestor planuje przeprowadzenie prac związanych z usunięciem drzew poza okresem lęgowym ptaków, tj. od 16 października do końca lutego. W przypadku zaistnienia konieczności wycinki poza ww. terminem prace należy przeprowadzić pod bieżącym nadzorem przyrodniczym, który wykona inwentaryzację ornitologiczną. Kontrola taka powinna się odbyć nie wcześniej niż 3 dni, przed planowaną wycinką. Osoba przeprowadzająca badania powinna legitymować się odpowiednim doświadczeniem i dorobkiem naukowym w zakresie ornitologii.

W przypadku stwierdzenia występowania gatunków chronionych ptaków bądź innych zwierząt objętych ochroną gatunkową w stosunku, co do których w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody określono czynności podlegające zakazom (w tym umyślnego płoszenia lub niepokojenia), należy uzyskać stosowną zgodę regionalnego dyrektora ochrony środowiska na wykonanie określonych czynności.

Z informacji zawartych w raporcie oś wynika, że na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia nie znajdują się zabytki chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021r. poz. 710). Zgodnie z Wykazem Nieruchomych Obiektów Zabytkowych ujętych w Ewidencji Zabytków (GEZ) Miasta Lublin na terenie inwestycji znajduje się Zespół Młynów Kraussego nr adm. 45 WEZ. Ponadto w odległości ok. 150 m w kierunku północno-zachodnim położony jest zespół części dzielnicy Kalinowszczyzna, nr rej. A/266 z 1967-03-13; A/353 z 1968-05-31; A/598 z 1972-07-26. Według zapisów art. 32 i 33 ww. ustawy odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.



Na etapie eksploatacji nie przewiduje się oddziaływania przedsięwzięcia na najbliższe zabytki i krajobraz, w tym krajobraz kulturowy.

Utrzymanie czystości i porządku w obrębie planowanego przedsięwzięcia, pielęgnacja zieleni wpływać będzie korzystnie na walory krajobrazowe.

W raporcie oos wskazano, że z uwagi na skalę oraz charakter planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na najbliższe zabytki i krajobraz, w tym krajobraz kulturowy.

Z przedłożonego raportu wynika, że etap realizacji inwestycji związany jest z pracami budowlanymi, ziemnymi i wykończeniowymi nie będzie miał istotnego wpływu na klimat lokalny. Emisje zanieczyszczeń będą pochodziły przede wszystkim z ruchu pojazdów dowożących materiały oraz odbierających odpady oraz pracy maszyn budowlanych. Przewiduje się, że w największym stopniu będzie występowała emisja pyłów. Wszystkie oddziaływania zakończą się w momencie oddania obiektu do użytkowania.

W związku z powyższym oraz ze względu na zakres prac i czas trwania etapu realizacji planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia istotnego oddziaływania na klimat lokalny.

Z raportu oos wynika, że planowane przedsięwzięcie na etapie eksploatacji będzie źródłem emisji gazów cieplarnianych i ich prekursorów pochodzących ze spalania paliw w silnikach pojazdów poruszających się po przedmiotowym terenie oraz z pracy kotłowni gazowych.

Gazy cieplarniane oraz ich prekursor w postaci CO, nie posiadają wartości odniesienia 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). Zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia ograniczy się do terenu przewidzianego pod przedsięwzięcie.

Dla przedmiotowego terenu zdolność pochłaniania CO₂ przez tereny zielone wyniesie ok. 0,118 – 1,891 Mg/rok po realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Nasadenie roślinności średniej lub wysokiej będzie stanowiło działanie łagodzące likwidację istniejącej niskiej zieleni i wysokiej oraz oznacza, że siedliska zapewniające sekwestrację CO₂ docelowo nie zostaną utracone. Mając na uwadze powyższe, zarówno bezpośredni, jak i pośredni wzrost emisji gazów cieplarnianych nie będzie znaczący w skali regionu, a tym bardziej globalnej.

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” w raporcie oos przeprowadzono analizę wrażliwości dla przedsięwzięcia biorąc pod uwagę wskazane czynniki i zagrożenia klimatyczne oraz wrażliwości.

W raporcie oos przeprowadzona została także analiza adaptacji do zmian klimatu, na podstawie której stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie będzie przystosowane do zmian klimatu i nie wymaga dalszej adaptacji.

Nie przewiduje się etapu likwidacji przedsięwzięcia. W przypadku remontu bądź rozbudowy emisje i oddziaływania będą porównywalne z etapem realizacji przedsięwzięcia.

Z uwagi na skalę przedsięwzięcia oraz jego charakter oddziaływanie przedsięwzięcia na klimat nie będzie znaczące w skali zarówno lokalnej, jak i globalnej.

Konstrukcja obiektów budowlanych oraz rozwiązania techniczne zaprojektowane oraz sprawdzone zostaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane, co zapewni zgodność z zasadami szeroko pojętych przepisów prawa budowlanego, przy wykonaniu obiektów zastosowane zostaną materiały wskazane w projekcie. Tym samym zapewnione zostaną należyte rozwiązania, działania adaptacyjne dla uzyskania właściwej odporności obiektów na czynniki zewnętrzne w tym ekstremalne takie jak: nawalne deszcze i burze, intensywne opady śniegu, silne wiatry, wyładowania atmosferyczne itp. W projekcie uwzględnione zostaną rozwiązania zapewniające ochronę przeciwpożarową budynków - hydranty przeciwpożarowe oraz systematycznie będą prowadzone kontrole stanu technicznego instalacji. Konstrukcja



budynków zostanie zaprojektowana z obowiązującymi normami obciążenia śniegiem, co zapewni odpowiednią nośność obiektów oraz wyeliminuje ryzyko wystąpienia katastrofy dachów. Projektowane w ramach przedsięwzięcia budynki będą trwale związane z gruntem, zastosowanie materiałów posiadających certyfikaty budowlane w tym ognioodporności zapewnią trwałość oraz odporność konstrukcji, zastosowanie elementów tłumiących wibracje elementów wyposażenia zapobiegają rezonansowi konstrukcji obiektów.

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na terenach zagrożonych ruchami masowymi i osuwiskami ziemnymi. Lokalizacja budynków uwzględnia istniejącą konfigurację terenu, budowę geologiczną oraz hydrografię, co praktycznie wyeliminuje możliwość wystąpienia podtopień.

Prawidłowa eksploatacja będzie minimalizowała możliwości wystąpienia awarii bądź jej skutki. Zakładając prawidłowe użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem przepisów szeroko pojętego BHP i ochrony środowiska oraz wykonywanie bieżących kontroli, przeglądów i napraw brak jest podstaw do prawdopodobnego wystąpienia poważnej awarii przemysłowej bądź katastrofy budowlanej.

Mając na uwadze powyższe brak wpływu prawdopodobnych katastrof naturalnych, budowlanych na inwestycję przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanej technologii jest uzasadniony.

Na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia oraz w obszarze jego oddziaływania nie znajdują się inne przedsięwzięcia realizowane i zrealizowane, lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia mogące prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem. W związku z powyższym nie przewiduje się kumulacji oddziaływań.

Dla przedsięwzięcia nie zachodzi konieczność realizacji z uwzględnieniem wymogów w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, gdyż z analizy przeprowadzonej w raporcie o oś zakład nie zalicza się ono do zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w rozporządzeniu 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).

Przed realizacją przedsięwzięcia nie zachodzi konieczność zapewnienia kompensacji przyrodniczej.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie zalicza się do inwestycji, dla których zgodnie z art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021r. poz. 1973) tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Z analizy wpływu inwestycji na poszczególne komponenty środowiska wynika, że oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowodują przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem przedsięwzięcia.

Ze względu na charakter przedsięwzięcia, skalę jego oddziaływania i usytuowanie względem granic państwa, nie wskazuje się potrzeby przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

W decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia należy określić warunki realizacji inwestycji na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia i rozwiązania chroniące środowisko, które muszą być uwzględnione w dalszej części procesu inwestycyjnego na etapie wydawania pozwolenia na budowę. Spełnienie wymogów określonych w decyzji zapewni dotrzymanie obowiązujących standardów i przepisów w zakresie ochrony środowiska. Na podstawie analiz przeprowadzonych w raporcie o oś określono oddziaływania i potencjalne zagrożenia środowiska związane z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia. W celu minimalizacji oddziaływań przyjęto rozwiązania chroniące środowisko. W odniesieniu do planowanej inwestycji nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia powtórnej oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o oś, gdyż zebrane w toku



postępowania dowody wykazały jednoznacznie brak negatywnego oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko.

Organ prowadzący postępowanie na podstawie przedłożonego wniosku, biorąc pod uwagę opinię kompetentnych organów dokonał analizy i oceny bezpośredniego i pośredniego wpływu inwestycji na środowisko, możliwości oraz sposobów zapobiegania i ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko i stwierdził, że po zrealizowaniu przez inwestora wszystkich warunków zawartych w przedłożonych dokumentach, planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z wymaganiami przepisów o ochronie środowiska.

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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021r. poz. 2373 ze zm.).

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

Tomasz Lis

(dokument w postaci elektronicznej podpisany
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. DOMLUBLIN Mariusz Właszczyk
Wola Studzieńska-Kolonia 14, 23-320 Batorz
za pośrednictwem pełnomocnika
xxxxxxxxxx
2. Podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na którym będzie oddziaływać przedsięwzięcie.
3. a.a.

Do wiadomości:

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