



## 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](http://www.um.lublin.eu)

OŚ-OD-I.6220.56.2022

Lublin, 29.07.2022r.

### DECYZJA

Na podstawie art. 104, 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r., 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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r. poz 1029 ze zm.), a także § 3 ust. 2 pkt. 3 w powiązaniu z § 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 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22 marca 2022r., JBU Sp. z o.o. Sp.K., ul. Fryderyka Chopina 11, 20-026 Lublin

orzekam

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku biurowo - handlowo - usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew. 7/1 oraz 7/2 przy ul. Gęsiej 3 w Lublinie.**
- II. Określić 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 związane z realizacją przedsięwzięcia mogą być prowadzone wyłącznie w porze dziennej (w godz. 6.00-22.00).
- 2) Poziom mocy akustycznej jednostki zewnętrznej klimatyzacji nie może być wyższy niż 66,0 dB(A) dla pojedynczego urządzenia.
- 3) Poziom mocy akustycznej wentylatora dachowego nie może być wyższy niż 76,5 dB(A) dla pojedynczego urządzenia.
- 4) Przed rozpoczęciem robót ziemnych związanych z realizacją inwestycji wierzchnią warstwę ziemi (najbardziej urodzajną) należy zdjąć i zdeponować na odkład w obrębie placu budowy, a następnie należy ją wykorzystać do wykonania nawierzchni zielonych w graniach przedmiotowej inwestycji.
- 5) Powstające w wyniku prac ziemnych (wykopów) masy ziemne należy częściowo wykorzystać w obrębie terenu inwestycji (w miejscu ich wydobywania) pod warunkiem, że nie będą zanieczyszczone. Nadmiar mas ziemnych należy przekazać jako odpad o kodzie 17 05 04 – *gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03* osobom fizycznym lub jednostkom organizacyjnym niebędącym przedsiębiorcami do wykorzystania na ich własne uzasadnione potrzeby zgodnie z zapisami prawa obowiązującymi w tym zakresie.



- 6) Odpady powstające na etapie eksploatacji inwestycji należy magazynować selektywnie w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w tym stanu skupienia, w szczelnych pojemnikach, kontenerach usytuowanych w wyznaczonym miejscu na terenie inwestycji: wydzielone pomieszczenie magazynowania odpadów.
- 7) Odpady mogące powodować uciążliwości zapachowe wytwarzane na terenie inwestycji należy magazynować w zamykanych pojemnikach w sposób zapobiegający i ograniczający w znacznym stopniu powstawaniu i rozprzestrzenianiu się uciążliwości odporowych na teren inwestycji oraz tereny sąsiednie.
- 8) W zależności od rodzaju i postaci magazynowanych odpadów oraz ich właściwości należy stosować szczelne pojemniki oraz kontenery adekwatnie do charakteru magazynowanych odpadów, odporne na działanie znajdujących się w nich substancji.
- 9) Stan techniczny pojemników oraz kontenerów, w których magazynowane będą odpady należy systematycznie kontrolować. W razie konieczności pojemniki oraz kontenery należy naprawiać lub wymieniać.
- 10) Odpady wytwarzane na etapie eksploatacji inwestycji należy magazynować w zadaszonym, osłoniętych i zamykanych miejscach, celem ograniczenia do minimum przedostawanie się odpadów poza pojemniki, kontenery, w których będą magazynowane oraz celem ograniczenia do minimum przedostawania się odpadów poza miejsce ich magazynowania.
- 11) Miejsca przeznaczone do magazynowania odpadów należy wyposażać: w zadaszanie celem ograniczenia do minimum oddziaływania czynników atmosferycznych na odpady; utwardzone szczelne podłoże celem ograniczenia do minimum przedostawania się odpadów oraz składników odpadów do środowiska gruntowo – wodnego mogących powodować zanieczyszczenie gleby, ziemi oraz środowiska wodnego.

### Uzasadnienie

Dnia 22 marca 2022r. do Urzędu Miasta Lublin wpłynął wniosek JBU Spółka z o.o. Sp.K., ul. Fryderyka Chopina 11, 20-026 Lublin reprezentowanej przez Pana ..... o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku biurowo - handlowo - usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew. 7/1 oraz 7/2 przy ul. Gęsiej 3 w Lublinie.

Zgodnie z § 3 ust. 2 pkt. 3 w powiązaniu z § 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 ze zm.), wnioskowane przedsięwzięcie zaliczone zostało do obiektów mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport może być wymagany.

Strony postępowania w liczbie powyżej 10 osób zgodnie z art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r. poz. 735 ze zm.) oraz art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r. poz. 1029 ze zm.) były informowane o kolejnych etapach postępowania poprzez obwieszczenie.

Pismem z dnia 6 kwietnia 2022r. Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zamościu z prośbą o opinie co do potrzeby



przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie opinią z dnia 31 maja 2022r., znak: NZ.9022.4.47.2022.NB, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie postanowieniem z dnia 4 lipca 2022r., znak: WOOŚ.4220.57.2022.SM.4 oraz Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Zamościu opinią z dnia 26 kwietnia 2022r. znak: LU.ZZŚ.3.4360.130.2022.EB stwierdzili, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W toku całego postępowania zapewniono stronom czynny w nim udział, a przed wydaniem niniejszej 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 – zawiadomienie z dnia 5 lipca 2022r. W powyższym terminie nie wpłynęły uwagi i wnioski od stron postępowania.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie budynku biurowo - handlowo - usługowego wraz z parkingiem terenowym i infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew. 7/1 oraz 7/2 przy ul. Gęsiej 3 w Lublinie.

Inwestycja będzie stanowić rozbudowę istniejącej na działce nr ew. 7/3 zabudowy handlowo-usługowej, dla której Inwestor nie był zobligowany do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (inwestycja nie osiągała progu 0,5 ha – 4999,1 m<sup>2</sup>). W związku z rozbudową na działce nr ew. 7/2 – budowa budynku biurowo-handlowo-usługowego przewiduje się powstanie parkingów o powierzchni 792,2 m<sup>2</sup>, a tym samym spełniony zostaje warunek wynikający z przyjętej kwalifikacji przedsięwzięcia to jest w wyniku rozbudowy zostanie osiągnięty próg 0,5 ha (5000 m<sup>2</sup>) określony w § 3 ust. 1 pkt 58 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2019 r. poz. 1839 ze zm.). Działka nr ew. 7/1 adaptowana (włączona) na cele obsługi planowanego obiektu posiada powierzchnię 5491 m<sup>2</sup>, z czego powierzchnia parkingów stanowi 3630,8 m<sup>2</sup>.

Nowo powstający obiekt zgodnie z obowiązującymi przepisami musi mieć zapewnioną odpowiednią ilość miejsc parkingowych. Wymagana ilość miejsc zostanie zapewniona jako suma miejsc parkingowych (projektowanych) na działce nr ew. 7/2 oraz istniejących (adaptowanych) na działce nr ew. 7/1.

Zaprojektowano obiekt czterokondygnacyjny o szkieletowej żelbetowej konstrukcji nośnej złożonej ze słupów i stropów, usztywnionej żelbetowymi klatkami schodowymi. W części południowo – wschodniej pomiędzy dwoma skrzydłami, 4 kondygnacyjnymi zaprojektowano część 1 kondygnacyjną, na stropodachu której znajduje się taras dostępny z komunikacji 1 piętra budynku oraz z parteru poprzez zewnętrzną klatkę schodową. Wszystkie kondygnacje są połączone i dostępne poprzez komunikację pionową - klatki schodowe i windy. Ściany osłonowe wykonane w technologii mieszanej:

- w parterze zaprojektowano system fasadę pół-strukturalną aluminiową,
- na kondygnacjach 1- 4 filarki międzyokienne w formie prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- pionowe pasy okienne - systemowa stolarka aluminiowa.

Zaprojektowano stropodach zielony o odwróconym układzie warstw, o spadku 2%, na stropie części jednokondygnacyjnej budynku oraz na stropie ostatniej kondygnacji. W skład inwestycji wchodzi teren działki nr ew. 7/1 stanowiący istniejący parking, który zostanie zaadaptowany na cele planowanej inwestycji i nie będzie przebudowywany.

Zgodnie z wypisem i wrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin przedsięwzięcie jest zlokalizowane na działkach przeznaczonych pod tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>, obiektów handlu hurtowego oraz zabudowy usługowej, w tym usług II i III stopnia oraz usług publicznych - oznaczone jako 2UC/U. Planowane przedsięwzięcie jest zgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W karcie informacyjnej przedsięwzięcia scharakteryzowano otoczenie planowanej inwestycji



- od strony zachodniej - obiekty usługowo-handlowe;
- od strony północnej - obiekty usługowo-handlowe;
- od strony południowej - obiekty usługowo-handlowe;
- od strony wschodniej - teren ogródków działkowych.

Najbliższe tereny chronione przed hałasem są usytuowane w odległości ok. 40 m w kierunku wschodnim - są to tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu w porze dnia 55 dB(A) i w porze nocy 45 dB(A), oraz w odległości ok. 145 m w kierunku wschodnim – są to tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu w porze dnia 50 dB(A) i w porze nocy 40 dB(A), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

Na etapie realizacji inwestycji mogą występować uciążliwości akustyczne związane z wykonywaniem prac przygotowawczych, ziemnych, robót przy użyciu sprzętu budowlanego oraz środki transportu dowożące materiały budowlane. Emisję hałasu na tym etapie będzie cechować duża dynamika zmian w czasie, niezorganizowanie, brak kumulacji w środowisku. W celu zminimalizowania wpływu przedsięwzięcia na klimat akustyczny, przewiduje się zastosowanie rozwiązań takich jak ograniczenie prowadzenia prac budowlanych do pory dziennej, wykorzystywanie sprzętu sprawnego technicznie, prawidłowa organizacja placu budowy i harmonogramu wykonywania prac, wyłączanie silników w trakcie postoju bądź załadunku maszyn budowlanych i pojazdów ciężarowych. Zaplecze techniczne maszyn, narzędzi i urządzeń w trakcie etapu realizacji inwestycji będzie zlokalizowane na terenie własnym inwestora w południowo-zachodniej części terenu.

Przedmiotowy obiekt będzie kontynuacją istniejącego obiektu biurowo-handlowo-usługowego, który będzie funkcjonować w porze dnia. Na etapie eksploatacji inwestycji źródłem hałasu będą źródła ruchome (pojazdy samochodowe) oraz źródła stacjonarne (na dachu obiektów kubaturowych – wentylatory dachowe, centrale wentylacyjne, agregaty skraplające, chillery, agregat wody lodowej). Zaprojektowano urządzenie 186 miejsc parkingowych, w tym adaptacji 128 miejsc. Do dalszych obliczeń uwzględniono skumulowany ruch pojazdów w obrębie projektowanego obiektu oraz obiektów istniejących i projektowanych na poziomie 3572 pojazdów osobowych na dobę, 26 samochodów dostawczych na dobę oraz 13 samochodów ciężarowych na dobę. W celu określenia wpływu funkcjonowania projektowanego przedsięwzięcia na klimat akustyczny najbliższych terenów chronionych przed hałasem w karcie informacyjnej przeprowadzono analizę emisji hałasu ze wszystkich źródeł, zakładając najmniej korzystną sytuację jednoczesnego ich funkcjonowania. Obliczenia wykonano wyłącznie dla pory dnia ze względu na brak funkcjonowania obiektu w porze nocy. Ze względu na bliskie sąsiedztwo przedmiotowego przedsięwzięcia z innymi obiektami handlowo-usługowymi, w karcie informacyjnej uwzględniono dodatkowe źródła hałasu w ujęciu skumulowanego oddziaływania, m.in. poprzez uwzględnienie skumulowanego ruchu pojazdów.

Wyniki analizy akustycznej przedstawiono w postaci załączników mapowych, prezentujących lokalizację przedsięwzięcia, źródła hałasu otoczenie inwestycji oraz izolinie równoważnego poziomu hałasu w porze dnia. Uzyskano następujące, równoważne poziomy hałasu w środowisku w porze dnia na granicy najbliższych terenów chronionych przed hałasem: od 42,0 dB(A) do 48,0 dB(A). Na podstawie wyników analizy akustycznej stwierdza się, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na sąsiadujących z inwestycją terenach objętych ochroną przed hałasem.

W czasie realizacji inwestycji wystąpią emisje zanieczyszczeń do powietrza związane z przygotowaniem terenu pod budowę oraz prowadzeniem prac budowlanych i montażowych. Źródłem oddziaływań będą maszyny i urządzenia wykorzystywane do realizacji przedsięwzięcia oraz pojazdy transportujące materiały. Oddziaływanie inwestycji w okresie budowy będzie miało charakter czasowy ograniczający się do czasu trwania prac związanych z realizacją przedsięwzięcia. 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: 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, stosować gotowe mieszanki wytwarzanych w wytwórniach, aby ograniczyć do minimum operacje mieszania kruszywa ze spoiwem na miejscu budowy oraz stosować inne możliwe rozwiązania pozwalające na ograniczenie niezorganizowanej emisji pyłów do powietrza.

Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza na etapie eksploatacji będzie ruch pojazdów poruszających się po terenie inwestycji – samochody osobowe, dostawcze ciężarowe (emisja niezorganizowana) oraz parkujące na terenie naziemnych miejsc parkingowych. Planowane obiekty ogrzewane będą ciepłem z odzysku pochodzącym z wentylacji nawiewno-wywiewnej oraz odzysku ciepła z instalacji klimatyzacji. Alternatywnie istnieje możliwość podpięcia inwestycji do miejskiej sieci ciepłowniczej.

W analizie uwzględniono skumulowane oddziaływanie w zakresie emisji do powietrza z planowanego w najbliższym sąsiedztwie budynku handlowo-usługowego „Węglin Park” oraz istniejącego obiektu handlowego. Na podstawie przeprowadzonych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia obliczeń stwierdzono, że emisja zanieczyszczeń nie wpłynie na pogorszenie stanu powietrza atmosferycznego w rejonie planowanego przedsięwzięcia, jak również nie przyczyni się do przekroczenia dopuszczalnych norm stężeń substancji zanieczyszczających, określonych w zapisach rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 roku w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 16, poz. 87) i rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021r. poz. 845).

Analizowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 406 Niecka Lubelska.

Najbliższy ciek powierzchniowy – rzeka Czechówka przepływa w odległości ok. 1,2 km w kierunku północnym oraz rzeka Bystrzyca znajdująca się w odległości ok. 3,7 km w kierunku wschodnim od granicy terenu inwestycji. W najbliższym sąsiedztwie analizowanego terenu brak jest terenów o płytkim poziomie zalegania wód podziemnych, w tym wodno-błotnych. Przedsięwzięcie będzie realizowane poza obszarem zagrożonym powodzią.

Najbliższe komunalne ujęcie wód znajduje się w kierunku wschodnim i jest oddalone o ok. 2,4 km od terenu inwestycji i jest to ujęcie o nazwie „7490190-OSIEDLE SIENKIEWICZA – PIEZ OWŁ 2”. Ujęcie to nie ma wyznaczonej strefy ochrony pośredniej i znajduje się w znacznej odległości od terenu inwestycji.

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 2016r. poz. 1911 ze zm.)), przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych oznaczonych kodem europejskim PLRW200001524699 o nazwie „Bystrzyca od zb. Zemborzyckiego do ujścia”. Odcinek posiada status: naturalna część wód, typ: (15) – średnia rzeka wyżynna – wschodnia. Ocena stanu JCWP – zły. Celem środowiskowym dla JCWP jest dobry stan ekologiczny oraz utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego. Dla tej JCWP przedłużono do roku 2021 termin osiągnięcia celu ze względu na 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 realizację działań na poziomie krajowym: utworzenie krajowej bazy danych o zmianach hydromorfologicznych, przeprowadzenie 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.



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 niezagrażone.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia może wystąpić niekorzystne oddziaływanie na środowisko związane z możliwością zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych w wyniku uszkodzenia pracującego sprzętu i wycieku do gruntu substancji ropopochodnych. W celu ograniczenia możliwości wystąpienia zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego Wnioskodawca przewiduje m. in. zapewnienie odpowiedniego zaplecza sanitarnego, w tym gromadzenie ścieków w sposób eliminujący ich wpływ na środowisko wodno-glebowe, prowadzenie prac w sposób eliminujący zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, używania sprzętu sprawnego technicznie oraz wyposażenia placu budowy w przenośną wannę wychwytową dostosowaną do zebrania wyciekającej substancji z uszkodzonej maszyny, do czasu usunięcia awarii. Zasilenie w wodę placu budowy odbywać się będzie poprzez istniejące przyłącze wodociągowe.

Na etapie eksploatacji zapotrzebowanie na wodę, dla obiektu projektowanego do celów socjalno-bytowych określono w ilości ok. 44 m<sup>3</sup>/dobę, dla celów porządkowych 10l/dobę, do celów p.poż - 2l/dobę oraz dla obiektu istniejącego do celów socjalno-bytowych określono w ilości ok. 11 m<sup>3</sup>/dobę, dla celów porządkowych 10l/dobę, do celów p.poż - 3l/dobę, będzie zabezpieczone z miejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora.

Na terenie przedsięwzięcia będą powstawały ścieki bytowe. Ścieki będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie umowy z odbiorcą MPWiK w Lublinie. Nie przewiduje się powstania ścieków technologicznych. Ilość powstających na terenie przedsięwzięcia ścieków określono analogicznie do ilości przewidywanego poboru wody tj. dla projektowanego obiektu ok. 43 m<sup>3</sup>/dobę i ok. 11 m<sup>3</sup>/dobę w części istniejącej.

Wszystkie wody opadowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej oczyszczane będą w separatorze substancji ropopochodnych z bypassem. W związku z powyższym nie przewiduje się możliwości przekroczenia norm dla wód opadowych określonych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz.U. 2019 poz. 1311).

Proponowane rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej nie powinny zagrażać wodom powierzchniowym, podziemnym oraz ujęciom wód podziemnych.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia związana będzie z powstawaniem odpadów zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji.

W ramach realizacji inwestycji przewidziane są do powstania odpady powstające w wyniku prac budowlanych, przemieszczaniem mas ziemnych, funkcjonowaniem zaplecza pracowników budowy itp. 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 2020 r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów (Dz. U. z 2020 r. poz. 1742).

Z informacji zawartych w dokumentacji wynika, że podczas prowadzonych prac ziemnych powstanie około 40 000 Mg mas ziemnych (ziemi z wykopów), oraz około 800 Mg ziemi urodzajnej (żywej). Przed rozpoczęciem robót ziemnych związanych z realizacją inwestycji wierzchnia warstwa ziemi (najbardziej urodzajna) zostanie zdjęta i zdeponowana na odkład w obrębie placu budowy. Ziemia ta zostanie wykorzystana w całości do wykonania nawierzchni zielonych w granicach przedmiotowej inwestycji. Na terenie inwestycji zostanie zagospodarowana około 300 Mg ziemi z wykopów pod warunkiem, że nie będą zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi. Pozostała ilość ziemi z wykopów w ilości około 3 700 Mg, które zostanie zagospodarowana poza terenem inwestycji w związku z czym



zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2021r., poz. 779 ze zm.) stanowią odpady. Przewiduje się zagospodarowanie mas ziemnych poza instalacjami lub urządzeniami w miejscach na ten cel przeznaczonych zgodnie z zapisami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 11 maja 2015r. w sprawie odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami (Dz. U. z 2015r., poz. 796) z uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego oraz ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022r., poz. 916).

Odpady powstające na etapie eksploatacji inwestycji będą magazynowane selektywnie w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów w odpowiednich pojemnikach oraz kontenerach.

Odpady mogące powodować uciążliwości zapachowe wytwarzane na terenie inwestycji będą magazynowane w zamykanych pojemnikach w sposób zapobiegający i ograniczający w znacznym stopniu powstawaniu i rozprzestrzenianiu się uciążliwości odorowych na teren inwestycji oraz tereny sąsiednie. Stan techniczny pojemników oraz kontenerów, w których magazynowane będą odpady należy systematycznie kontrolować. W razie konieczności pojemniki oraz kontenery należy naprawiać lub wymieniać.

Pojemniki oraz kontenery przeznaczone do magazynowania odpadów usytuowane będą w wyznaczonym miejscu na terenie inwestycji – wyznaczone pomieszczenie magazynowania odpadów. Miejsce przeznaczone do magazynowania odpadów zostanie wyposażone w zadaszenie celem ograniczenia do minimum oddziaływania czynników atmosferycznych na odpady, utwardzone szczelne podłoże celem ograniczenia do minimum przedostawania się odpadów oraz składników odpadów do środowiska gruntowo – wodnego mogących powodować zanieczyszczenie gleby, ziemi oraz środowiska wodnego.

Pojemność miejsc przeznaczonych do magazynowania odpadów będzie dostosowana do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie oraz częstotliwości ich odbioru. Odpady będą magazynowane w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu pojemniki oraz kontenery oraz w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów na nieruchomości sąsiadujące z nieruchomością, na której będzie prowadzone magazynowanie odpadów, oraz zabezpieczone przed przypadkowym mieszaniem się selektywnie magazynowanych odpadów.

Podczyszczanie wód odciekowych w separatorach substancji ropopochodnych będzie powodowało powstawanie mieszaniny olejów z piaskownikami i odwadniania olejów w separatorach. Ponadto w ramach prowadzonych prac porządkowych powstaną odpady z czyszczenia ulic i placów.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 32 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699) 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 sprzątnięcia, konserwacji i napraw jest podmiot, który świadczy usługę, chyba, że umowa o świadczenie usługi stanowi inaczej.

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

W projektowanych obiektach przewiduje się lokalizację usług takich jak restauracje, gabinety lekarskie, sklepy, biura. Potencjalny najemca planujący uruchomienie działalności w części usługowej przedmiotowej inwestycji jako posiadacz odpadów będą odpowiedzialni 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.

Sposób postępowania z odpadami komunalnymi powstającymi na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji będzie zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin.



Na terenie Inwestycji będzie prowadzona ilościowa i jakościowa ewidencja wytwarzanych odpadów. Ewidencja odpadów prowadzona będzie elektronicznie poprzez system Bazy Danych Odpadowych (BDO). Ponadto wytwórca odpadów jest zobowiązany do sporządzania rocznych sprawozdań o wytwarzanych odpadach i o gospodarowaniu odpadami. Posiadacz odpadów jest obowiązany do przechowywania dokumentów ewidencji odpadów przez okres 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym sporządzono te dokumenty.

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

W karcie informacyjnej przedsięwzięcia odniesiono się 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.

W odniesieniu do prognozowanych zmian klimatu, z analizy funkcjonowania planowanej inwestycji wynika, że przedmiotowa inwestycja nie wymaga zastosowania dodatkowych rozwiązań w celu adaptacji do postępujących zmian klimatycznych, a charakter i skala przedsięwzięcia wskazują na brak negatywnego oddziaływania na klimat.

Ze względu na charakter przedsięwzięcia oraz jego lokalizację nie przewiduje się możliwości powstania poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej.

Planowana inwestycja nie jest usytuowana na obszarach wodno - błotnych, obszarach wybrzeży, obszarach przylegających do jezior, obszarach górskich i leśnych, na terenie uzdrowisk i obszarach ochrony uzdrowiskowej.

Omawiane przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022r. poz 916), w tym obszarami Natura 2000 oraz poza korytarzami ekologicznymi.

Uwzględniając informacje zawarte w karcie informacyjnej oraz fakt, iż przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami objętymi ochroną można stwierdzić, iż planowana inwestycja nie będzie powodowała utraty lub fragmentacji kluczowych siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla ochrony których wyznaczone zostały obszary. Przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie na integralność oraz spójność sieci Natura 2000.

Planowana inwestycja ze względu na swoją skalę i zasięg oddziaływania nie przyczyni się do pogorszenia standardów jakości na omawianym obszarze. Na terenie objętym inwestycją nie znajdują się zabytki objęte ochroną na podstawie zapisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r. poz. 840).

Zasięg przestrzenny oddziaływania ograniczy się do najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji. Planowana inwestycja znajduje się w znacznej odległości od granicy państwa i nie przewiduje się, aby jej oddziaływanie wykraczało poza terytorium kraju. Charakter i skala przedsięwzięcia wykluczają możliwość wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności. Przedsięwzięcie nie wywrze istotnego oddziaływania na środowisko zarówno podczas realizacji jak i eksploatacji. Oddziaływania powstałe na etapie realizacji będą krótkotrwałe i lokalne. W okresie eksploatacji przedsięwzięcie nie będzie powodować przekroczeń standardów jakości powietrza, nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na środowisko związanego z emisją odpadów oraz istotnego oddziaływania na klimat akustyczny. Na podstawie art. 84 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r. poz. 1029 ze zm.), w przedmiotowej





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

#### POUCZENIE

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

Załącznik: 1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r. poz. 1029 ze zm.).

**z up. Prezydenta Miasta Lublin  
Zastępcą Dyrektora  
Wydziału Ochrony Środowiska**

**Tomasz Lis**

(dokument w postaci elektronicznej podpisany  
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. JBU Sp. z o.o.Sp.K., ul. Fryderyka Chopina 11, 20-026 Lublin  
reprezentowany przez  
Pan ..... (e-PUAP)
2. Podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w liczbie powyżej 10 osób, poinformowani obwieszczeniem.
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie (e-PUAP)
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie (e-PUAP)
3. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zamościu (e-PUAP)