



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.6220.30.2023

Lublin, 09.10.2023 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 104, art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), a także § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Murapol Real Estate S.A. z siedzibą przy ul. Dworkowej 4 w Bielsko – Białej

orzekam

- I. **Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną na dz. nr: 2/2, 3/16, 3/19, 3/20, 4/2 obręb Wiktoryn – Lublin.**
- II. **Określam następujące warunki:**
 1. Przed rozpoczęciem realizacji inwestycji należy przeprowadzić rozpoznanie w celu oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1395).
 2. Wszystkie prace budowlane należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej (w godz. 6.00-22.00).
 3. W czasie prowadzenia prac budowlanych należy zabezpieczyć materiały pyliste przed rozwiewaniem oraz inne materiały przed emisją odorów do środowiska, a także wyłączać silniki pojazdów i maszyn budowlanych w czasie postoju.
 4. Zaplecze budowy, park maszynowy i miejsce składowania materiałów budowlanych należy zlokalizować na terenie przekształconym antropogenicznie, w możliwie największej odległości od zabudowy mieszkaniowej, poza obszarami zadrzewionymi, poza terenami podmokłymi bądź o płytkim zaleganiu wód gruntowych.
 5. Należy zapewnić racjonalną gospodarkę wodą poprzez możliwie maksymalne zatrzymanie wód opadowych i roztopowych na terenie planowanego przedsięwzięcia poprzez ich retencjonowanie w zbiornikach i wykorzystywanie do podlewania terenów zielonych oraz na cele gospodarcze np. zmywanie nawierzchni, itp. Nadwyżki wód opadowych i roztopowych należy odprowadzać do



- miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez administratora sieci.
6. Wycinkę drzew i krzewów w niezbędnym zakresie należy przeprowadzić w okresie pomiędzy 16 października a końcem lutego. Usunięcie drzew w trakcie sezonu lęgowego będzie możliwe po przeprowadzeniu ich oględzin przez ornitologa i stwierdzeniu braku gniazdowania ptaków. Oględziny należy przeprowadzić nie wcześniej niż na trzy dni przed planowaną wycinką.
 7. Prace ziemne prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew nie przeznaczonych do wycinki a znajdujących się w pobliżu terenu budowy należy prowadzić ręcznie, lub z wykorzystaniem małych koparek. Przy konieczności pozostawienia otwartego wykopu przez dłuższy okres, należy zabezpieczyć odsłonięte korzenie drzew, a wykopy przykryć matami ograniczającymi parowanie. Należy przyjąć rozwiązania zabezpieczające przed przypadkowym uszkodzeniem pni i konarów drzew przeznaczonych do pozostawienia (np. poprzez ogrodzenie taśmami ostrzegawczymi, odeskowaniem pni, itp.).
 8. W przypadku stwierdzenia występowania gatunków chronionych ptaków bądź innych zwierząt objętych ochroną gatunkową w stosunku, co do których w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. 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.

III. Charakterystyka przedsięwzięcia jest załącznikiem do decyzji.

Uzasadnienie

Dnia 9 marca 2023 r. do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin wpłynął wniosek Murapol Real Estate S.A. z siedzibą przy ul. Dworkowej 4 w Bielsko – Białej w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną na dz. nr: 3/16, 2/2, 4/2, 3/19, 3/20 obręb Wiktoryn – Lublin.

Przedmiotowe postępowanie przeprowadzone zostało w szczególności na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) - zwanej dalej "Ustawą ooś".

Do wniosku zostały dołączone:

- karta informacyjna przedsięwzięcia z zapisem w wersji elektronicznej,
- mapa ewidencyjna,
- mapa przedstawiająca zasięg oddziaływania,
- wypis z rejestru gruntów,
- pełnomocnictwo dla,
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej za wydanie decyzji środowiskowej.

Przedsięwzięcie planowane jest na terenie, dla którego obowiązują uchwały nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część I (Dz. Urz. Woj. Lub. 2002r. Nr 124 poz. 2670) oraz nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część I (Dz.



Urz. Woj. Lub. 2002r. Nr 124 poz. 2670). Zgodnie z zapisami planu działki objęte przedsięwzięciem przeznaczone zostały na:

- 1MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej,
- 1KS - tereny obsługi komunikacji, tereny parkingów,
- KDGP - tereny dróg publicznych oznaczone wg klas: ulice główne ruchu przyspieszonego,
- KDL - tereny dróg publicznych oznaczone wg klas: ulice lokalne.

Planowane przedsięwzięcie znajdzie się w strefach:

- SRIK2 – Strefa rekultywacji i kontynuacji tradycji,
- Y2 – Strefa miejska.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- pismo z dnia 12 kwietnia 2023 r. stanowiące odpowiedź na pismo Urzędu Miasta Lublin z dnia 27 marca 2023 r.,
- pismo z dnia 3 lipca 2023 r. wraz z uzupełnieniem karty informacyjnej przedsięwzięcia, stanowiące odpowiedź na pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 12 czerwca 2023 r.

Dnia 13 września 2023 r. weszło w życie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z którym do przedsięwzięć, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 54 i 58 rozporządzenia zmienianego, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie rozporządzenia zmieniającego, w przypadku których przed dniem wejścia w życie wszczęto i nie zakończono postępowań w sprawie decyzji o których mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Powyższe dotyczy przedmiotowego przypadku. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), w dniu złożenia wniosku o wydanie decyzji, planowaną inwestycję zakwalifikowano do przedsięwzięć mogących znacząco potencjalnie oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b jako garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) (dalej kpa) obwieszczeniem z dnia 18 kwietnia 2023 r. organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Strony przedmiotowego postępowania zostały ustalone zgodnie z art. 74 ust. 3a Ustawy o oś, na podstawie danych zawartych w wypisach z rejestru gruntów. Stroną postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie. Przez obszar ten rozumie się: działki przylegające bezpośrednio do działek, na których ma być realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu, działki na których w wyniku



realizacji lub funkcjonowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska, działki znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

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

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

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

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

Pismem z dnia 18 kwietnia 2023 r. Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Zamościu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z prośbą o opinie, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Zamościu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie opinią z dnia 8 maja 2023 r. znak: LU.ZZŚ.3.4901.80.2023.EB, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie opinią z dnia 26 lipca 2023 r. znak: NZ.9022.4.38.2023.NB oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie postanowieniem z dnia 5 września 2023 r. znak: WOOŚ.4220.78.2023.RK stwierdzili, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dnia 27 lipca 2023 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie pismem znak: NZ.9022.4.38.2023.NB po analizie uzupełnienia dokumentacji stwierdził, że nie wpływa ono na zmianę wyrażonej wcześniej opinii.

Zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a organ zawiadomieniem z dnia 11 września 2023 r. znak: OŚ-OD-I.6220.30.2023 powiadomił strony postępowania o zebraniu materiału dowodowego oraz możliwości wypowiedzenia się w sprawie. W wyznaczonym 7-dniowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

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



Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie dwóch budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną, zlokalizowanych na dz. nr: 3/16, 2/2, 4/2, 3/19, 3/20 (arkusz 10, obręb 42 - Wiktoryn) w rejonie al. Spółdzielczości Pracy i ul. Magnoliowej w Lublinie. Obsługę komunikacyjną terenu zaplanowano zjazdem z ul. Magnoliowej, dopuszcza się także możliwość wjazdu na teren inwestycji od strony zachodniej poprzez projektowany zjazd z al. Spółdzielczości Pracy. Niezbędna infrastruktura techniczna i komunikacyjna dla realizacji inwestycji ma obejmować część działek o nr 1/1, 1/3, 1/4, 1/6, 3/12, 64 (arkusz 10, obręb 42 - Wiktoryn).

Powierzchnia terenu zabudowy mieszkaniowej wraz z powierzchnią towarzyszącą jej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wyniesie około 27 957 m² (około 2,7957 ha).

Zakres przedsięwzięcia obejmie budowę:

- 2 budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni zabudowy około 3 710 m²,
- 2 garaży podziemnych na około 260 miejsc parkingowych,
- parkingów naziemnych na około 97 miejsc parkingowych,
- wewnętrznego układu komunikacyjnego, w tym dróg wewnętrznych, wjazdów do garaży i chodników o łącznej powierzchni około 3 880 m²,
- placu zabaw o powierzchni około 658 m²,
- powierzchni zielonej wraz z zielenią urządzoną stanowiącą około 30 - 40% powierzchni terenu.

Wysokość projektowanej zabudowy nie będzie przekraczać siedmiu kondygnacji naziemnych i jednej podziemnej. Garaże, parkingi samochodowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą zajmować będą powierzchnię około 10 630 m² (około 1,0630 ha). W ramach planowanej inwestycji realizowane będą drogi o nawierzchni twardej, których całkowita długość wynosi około 373 m, w tym drogi około 333 m oraz rampy (wjazd do garaży) około 40 m. Ponadto planuje się realizację sieci kanalizacyjnej (sanitarna i deszczowa). Na terenie inwestycji znajduje się istniejące przyłącze kanalizacji deszczowej. Dodatkowo w sąsiedztwie dopuszcza się dwie inne możliwości włączenia do kanału deszczowego. Ostateczna długość sieci kanalizacji deszczowej to maksymalnie do ok. 430 m (w tym przyłącza i instalacje wewnętrzne), będzie ona uzależniona od uzyskanych warunków technicznych. Sieć kanalizacji sanitarnej przebiega w pasie drogowym sąsiadującym z planowaną inwestycją – jej ostateczna długość maksymalnie do ok. 220 m (w tym przyłącza i instalacje wewnętrzne), będzie uzależniona od uzyskanych warunków technicznych.

Planowane osiedle mieszkaniowe ma powstać na terenie zabudowanym, na którym funkcjonował zakład remontowo-budowlany. Główny budynek został wyburzony. Obecnie teren ten stanowi zielony zanieczyszczony i zarastający nieużytek, częściowo utwardzony trylinką, na którym istnieje parterowy budynek wraz z garażem – zaniedbany i w złym stanie technicznym.

Otoczenie analizowanego terenu stanowią:

- w kierunku północnym - zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna,
- w kierunku wschodnim - zabudowa przemysłowo - usługowa położona wzdłuż ul. Bazylianówka (m.in. auto serwis, hurtownia, skup złomu oraz zakład związany z urządzeniami i materiałami spawalniczymi), w dalszej odległości - boisko sportowe,
- w kierunku południowym - zabudowa usługowa wzdłuż ul. Magnoliowej (m.in. usługi w zakresie ochrony zdrowia), w dalszej odległości - inne tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej - osiedla domów w zabudowie szeregowej,



- w kierunku zachodnim - ciąg pieszy i droga wojewódzka - al. Spółdzielczości Pracy (KDGP), w dalszej odległości - duże centrum handlowe, zabudowa usługowa z zakresu gastronomii oraz nowo powstała zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Etap budowy, jak i funkcjonowania przedsięwzięcia będzie powodował oddziaływania akustyczne. Od strony północnej z planowanym przedsięwzięciem sąsiadują, podlegające ochronie przed hałasem, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowane na obszarze oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem M3, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową mieszaną (wielo- i jednorodzinna). Zgodnie z Tabelą 1 załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), dopuszczalne poziomy hałasu powodowanego przez źródła hałasu inne niż drogi lub linie kolejowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynoszą 55 dB dla pory dnia i 45 dB dla pory nocy.

Planowane przedsięwzięcie będzie źródłem emisji hałasu do środowiska. Na etapie realizacji inwestycji wystąpi przejściowa emisja hałasu powodowana ruchem pojazdów oraz pracą sprzętu budowlanego. Ograniczenie do pory dnia prac związanych z emisją hałasu do środowiska, wyłączanie silników pojazdów na czas rozładunku materiałów, dbałość o dobry stan techniczny wykorzystywanego sprzętu, a także przestrzeganie harmonogramu prac umożliwiającego zakończenie robót w jak najkrótszym czasie, przyczynią się do zminimalizowania wpływu realizacji przedsięwzięcia na klimat akustyczny. Zgodnie z przeprowadzoną analizą akustyczną nie przewiduje się istotnego oddziaływania wynikającego z emisji hałasu do środowiska na etapie realizacji przedsięwzięcia.

W czasie eksploatacji przedsięwzięcia emisja hałasu będzie spowodowana:

- ruchem pojazdów po drogach wewnętrznych i parkingach z wjazdem do garaży podziemnych (źródła liniowe, ruchome),
- pracą urządzeń wentylacyjnych (źródła punktowe, stacjonarne) umieszczonych na zewnątrz budynków (na dachach) – wentylatory bytowe i garażowe.

W celu określenia możliwego oddziaływania wynikającego z emisji hałasu do środowiska na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia przeprowadzono analizę akustyczną. W obliczeniach rozprzestrzeniania się hałasu w środowisku nie ujęto wentylatorów bytowych garażowych ze względu na ich lokalizację (urządzenia montowane pod stropem garażu) oraz wentylatorów oddymiających garaże – ze względu na uruchamianie wyłącznie w sytuacjach awaryjnych bądź próbach pożarowych. Projektowane budynki będą posiadały atyki o wysokości 0,5 m, co stanowiło będzie zarówno element maskujący, jak i ograniczający rozprzestrzenianie się emisji hałasu. Atyki nie zostały wprowadzone do programu by sprawdzić zasięg oddziaływania akustycznego bez elementów ograniczających.

Obliczenia hałasu przemysłowego emitowanego do środowiska naturalnego zostały sporządzone przy pomocy programu komputerowego „SON2 - wersja 5.424”. Z analizy wpływu przedmiotowej inwestycji na klimat akustyczny wynika, że funkcjonowanie planowanego przedsięwzięcia nie będzie powodowało ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych, zarówno w porze dnia, jak i w porze nocy.

Realizacja i funkcjonowanie przedsięwzięcia związane będzie z emisją zanieczyszczeń do powietrza. Na etapie realizacji przedsięwzięcia wystąpi emisja zanieczyszczeń do powietrza związana z wykonywaniem prac budowlanych. Emisja ta będzie miała charakter krótkotrwały, nie kumulujący się w środowisku i ustąpi z chwilą zakończenia prac. W celu ograniczenia emisji 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, unikać rozsypywania materiałów pylistych na terenie budowy i drogach wewnętrznych, osłaniać lub zwilżać sypkie surowce budowlane, oraz stosować inne możliwe rozwiązania pozwalające na ograniczenie niezorganizowanej emisji pyłów do powietrza.

Na etapie eksploatacji zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową będzie realizowane z miejskiej sieci ciepłowniczej. Mobilnym źródłem niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń powietrza będzie proces spalania paliw silnikowych przez pojazdy poruszające się po terenie inwestycji oraz parkowane w garażu podziemnym wyposażonym w wentylację mechaniczną.

W celu określenia wpływu inwestycji na jakość powietrza przeprowadzono obliczenia rozprzestrzeniania zanieczyszczeń w powietrzu zgodnie z metodyką referencyjną zawartą w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2010 nr 16 poz. 87). Do wykonania analizy i obliczeń wielkości stężeń i ich rozprzestrzeniania w powietrzu atmosferycznym dla emitowanych substancji z terenu planowanego przedsięwzięcia, wykorzystano program komputerowy OPA03 firmy Z.U.O. "EKO - SOFT" z Łodzi.

Na podstawie analizy emisji zanieczyszczeń do powietrza związanych z funkcjonowaniem przedsięwzięcia można stwierdzić, że przedsięwzięcie nie będzie źródłem ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń do powietrza. Dotrzymane będą standardy jakości powietrza określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 845) oraz wartości odniesienia określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r. Nr 16 poz. 87). Wykazane w obliczeniach przekroczenie dotyczące wartości dyspozycyjnej dla pyłu zwieszono PM_{2,5} wynika wyłącznie z przekroczonego obecnie dopuszczalnego poziomu substancji w tle zanieczyszczeń. Należy zauważyć, że nie jest ono spowodowane realizacją przedmiotowej inwestycji.

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

Odpady na etapie realizacji powstaną w wyniku prowadzonych prac budowlanych, rozbiórkowych, wycinki drzew i krzewów, przemieszczania mas ziemnych, funkcjonowania zaplecza socjalnego 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). Po zgromadzeniu odpowiedniej ilości odpady powstające na etapie realizacji inwestycji zostaną przekazane uprawnionym podmiotom celem dalszego zagospodarowania zgodnie z prawem.

Z informacji zawartych w dokumentacji wynika, że w ramach realizacji inwestycji powstaną masy ziemne, które w pierwszej kolejności zostaną wykorzystane na terenie inwestycji pod warunkiem, że nie będą zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi. Nadmiar mas ziemnych zostanie przekazany jako odpady o kodach: 17 05 04 – *gleba i ziemia, w tym kamienie inne niż wymienione w 17 05 03*, w ilości około 3 000 Mg oraz 17 05 03* -



gleba i ziemia, w tym kamienie zawierająca substancje niebezpieczne (np. PCB) w ilości około 1 000 Mg, uprawnionym podmiotom celem dalszego zagospodarowania zgodnie z prawem.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, w związku z użytkowaniem lokali mieszkalnych będą powstawały głównie odpady o charakterze komunalnym, oraz odpady powstające w wyniku funkcjonowania infrastruktury towarzyszącej. Odpady komunalne powstające w trakcie eksploatacji będą magazynowane selektywnie w wyznaczonych do tego celu zamykanych pojemnikach oraz kontenerach ustawionych w wyznaczonych miejscach na terenie inwestycji miejsca magazynowania odpadów będą posiadać utwardzone, szczelne podłoże celem ograniczenia do minimum przedostawania się odpadów oraz składników odpadów do środowiska gruntowo – wodnego, oraz zadaszenie celem ograniczenia do minimum działania czynników atmosferycznych na odpady. Miejsca magazynowania odpadów zostaną zabezpieczone przed dostępem osób nieupoważnionych oraz zwierząt (pomieszczenia będą zamykane). Miejsca czasowego gromadzenia (magazynowania) odpadów w tym odległość pojemników i kontenerów od okien i drzwi budynków oraz sąsiedniej działki należy zaprojektować z uwzględnieniem wymagań wynikających z § 22 oraz § 23 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Sposób postępowania z odpadami komunalnymi wytwarzanymi na etapie eksploatacji inwestycji będzie zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin. Odpady komunalne będą odbierane na bieżąco, zgodnie z harmonogramem odbioru przez uprawnione podmioty posiadających wpis do rejestru działalności regulowanej celem ich dalszego zagospodarowania zgodnie z prawem.

Z obsługi wspólnej infrastruktury technicznej zabudowy mieszkaniowej będą powstawały odpady z czyszczenia separatorów substancji ropopochodnych, studzienek kanalizacyjnych. Odpady powstające w wyniku czyszczenia separatorów substancji ropopochodnych, studzienek kanalizacyjnych nie będą magazynowane na terenie inwestycji. Odpady te będą usuwane w ramach usług przez specjalistyczne podmioty, które odpowiedzialne będą za prawidłowe zagospodarowanie odpadów.

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 poprzez stworzenie prawidłowych warunków selektywnego magazynowania odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin, 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 (Lublin). Główny poziom wodonośny występuje w utworach kredy górnej wykształconych w postaci margli, opok, geł kredy piszące, itp. Na podstawie badań geotechnicznych stwierdzono, że osady czwartorzędowe w rejonie planowanego przedsięwzięcia reprezentowane są przez kompleks pyłów i glin pylastych (lessy) z soczewkami utworów piaszczystych. Warstwę przypowierzchniową budują nasypy niekontrolowane o miąższości 0,1-0,4 m. Do głębokości rozpoznania podłoża wynoszącej 12,0 m nie stwierdzono wody podziemnej.



Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonej kodem PLGW200089, leżącej w obszarze dorzecza Wisły w ekoregionie równin wschodnich o nazwie JCWPd 89, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym. Celem środowiskowym dla JCWP jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy. Osiągnięcie celów środowiskowych oceniono jako niezagrażone. JCWPd znajduje się w obszarze wyznaczonym do poboru wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi oraz w obszarze przeznaczonym do ochrony siedlisk lub gatunków, gdzie utrzymanie lub poprawa stanu jest ważnym czynnikiem w ich ochronie.

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

Najbliższy punkt poboru wody znajduje się w odległości ok. 470 m w kierunku południowym od planowanego przedsięwzięcia na działce nr 185 (obręb 42, arkusz 12) przy ul. Andersa. Teren inwestycji znajduje się poza obszarami zalewowymi. Rzeka Czechówka przepływa w odległości ok. 1,8 km w kierunku południowym od granicy terenu inwestycji.

Na etapie realizacji czynnikami oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne będą wykopy budowlane, pracujący sprzęt, środki transportu. Celem ograniczenia oddziaływań używany sprzęt będzie sprawny technicznie, na placu budowy powinna znajdować się wanna wychwytowa lub kuweta dostosowana do zebrania wyciekającej substancji z uszkodzonej maszyny, do czasu usunięcia awarii. Pracownicy będą korzystać z zaplecza socjalnego zaopatrzonego w przenośne toalety, opróżniane przez uprawnione podmioty. Ze względu na istniejącą budowę geologiczną podłoża (lessy podatne na osiadanie pod wpływem nawodnienia) na etapie realizacji należy zachować szczególną ostrożność podczas wykonywania wykopów i nie dopuścić do zawilgocenia gruntów. Prace należy przeprowadzić w okresie o małej intensywności opadów atmosferycznych. Na etapie realizacji przewiduje się wykonanie prób szczelności sieci ciepłowniczej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej przy użyciu wody. Źródłem wody będzie przyłącze wody na cele budowy zasilane z sieci wodociągowej, a wykorzystana woda będzie wywożona taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego, określonego przez administratora kanalizacji sanitarnej.



Na etapie eksploatacji zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe, porządkowe i p. pożarowe będzie realizowane z miejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej ścieki kanalizacji sanitarnej na podstawie stosownej umowy. Ścieki z garaży podziemnych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych zlokalizowanych pod płytą garażową.

Wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia przewiduje się odprowadzać do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Wody spływające z powierzchni dróg i parkingów projektowanego osiedla przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej będą odprowadzane do wewnętrznej kanalizacji deszczowej, gdzie zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z częścią osadową oraz retencjonowane w zbiorniku retencyjnym o pojemności czynnej do 150 m³. Przewiduje się możliwość wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji do podlewania terenów zielonych.

W wyniku realizacji i użytkowania planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się znaczących, negatywnych oddziaływań na środowisko gruntowo-wodne, wody powierzchniowe i podziemne.

Planowane przedsięwzięcie usytuowane jest poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.), w tym obszarami Natura 2000 oraz poza terenem korytarzy ekologicznych. Najbliższymi obszarami objętymi ochroną są: Rezerwat Przyrody Stasin w odległości ok. 7 km, Obszar Natura 2000 PLH060021 Świdnik w odległości ok. 8,5 km, Obszar Natura 2000 PLH060096 Bystrzyca Jakubowicka w odległości ok. 4,8 km, Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Ciemieni w odległości ok. 4.1 km, Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu w odległości ok. 5.8 km.

Przewiduje się, że planowana inwestycja ze względu na charakter i znaczną odległość od obszarów objętych ochroną nie pogorszy stanu siedlisk, a także nie wpłynie negatywnie na gatunki, dla których zostały wyznaczone najbliższe obszary sieci ekologicznej Natura 2000 oraz pozostałych form ochrony przyrody. Inwestycja nie będzie wywoływała oddziaływań, które mogłyby w sposób skumulowany wpływać na sieć obszarów Natura 2000. Ze względu na lokalizację, planowane przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie na zachowanie spójności i integralności sieci ekologicznej Natura 2000 oraz pozostałych form ochrony przyrody. Ze względu na swój charakter i lokalizację przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie na walory przyrodnicze najbliższych obszarów podlegających ochronie. Zaplanowane przedsięwzięcie nie spowoduje żadnych chwilowych lub trwałych zmian w funkcjonowaniu czynników ekologicznych warunkujących równowagę przyrodniczą w ekosystemach występujących na terenie najbliższych obszarów podlegających ochronie. W przypadku eksploatacji przedmiotowej inwestycji nie dojdzie do fragmentacji ekosystemów i rozdrabniania siedlisk populacji poszczególnych gatunków, w wyniku której utraciłyby one możliwość swobodnego krzyżowania się i przepływu genów w obrębie większej populacji. Nie przewiduje się więc wpływu planowanej inwestycji na różnorodność biologiczną.

Wskazana jest także stała kontrola terenu prowadzenia robót, szczególnie wykopów, pod kątem obecności małych zwierząt, w tym płazów. Zwierzęta stwierdzone na placu budowy należy odławiać i przenosić na siedliska zastępcze. Prace należy prowadzić sprawnie, tak aby ograniczyć oddziaływanie związane z etapem realizacji inwestycji.



Według informacji zawartych w karcie informacyjnej w ramach inwestycji przewiduje się wycinkę drzew i krzewów. Przeprowadzona inwentaryzacja wykazała na tym terenie 110 szt. drzew i 761 m² krzewów, z czego 59 szt. drzew oraz cała powierzchnia krzewów będzie wymagała uzyskania zezwolenia administracyjnego na ich usunięcie. Większość zadrzewień jest skutkiem naturalnej sukcesji ekologicznej (zarastania). Występujące tu drzewa oraz formy krzewiaste znajdują się w zróżnicowanym stanie zdrowotnym i stadium rozwoju. Wśród drzew przewidzianych do ochrony i wkomponowania w planowane zamierzenie inwestycyjne wyróżniono 45 okazów. Finalnie liczba zachowanych drzew będzie wyższa, gdyż w projekcie planowane do zachowania są m.in. 20-metrowe świerki jako drzewa o szczególnych walorach przyrodniczych, które pierwotnie wskazano jako drzewa do usunięcia. Są to okazy cenne pod względem przyrodniczym i Inwestor nie zamierza ich usuwać z terenu projektowanego osiedla mieszkaniowego. Wycinkę drzew w niezbędnym zakresie należy przeprowadzić w okresie pomiędzy 16 października a końcem lutego. Usunięcie drzew w trakcie sezonu lęgowego będzie możliwe po przeprowadzeniu ich oględzin przez ornitologa i stwierdzeniu braku gniazdowania ptaków. Oględziny należy przeprowadzić nie wcześniej niż na trzy dni przed planowaną wycinką. Mając na uwadze ochronę nie przeznaczoną do wycinki drzewostanu, na etapie opracowania dokumentacji projektowej należy przewidzieć rozwiązania, które ograniczą zakres ingerencji w istniejący drzewostan. Ewentualne prace ingerujące w bryłę korzeniową drzew i krzewów, należy prowadzić ręcznie, bądź z wykorzystaniem małych koparek. Tego typu działania należy wykonywać sprawnie tak by korzenie pozostawały odsłonięte przez krótki czas. Przy konieczności pozostawienia otwartych wykopów przez dłuższy okres, korzenie należy zabezpieczyć przykrywając włókniną lub matami ograniczającymi parowanie. W razie konieczności należy zastosować zabezpieczenia gwarantujące ochronę pni drzew przed uszkodzeniami spowodowanymi pracą sprzętu mechanicznego.

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

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

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

W miejscu, gdzie projektowana jest zabudowa mieszkaniowa była prowadzona działalność przemysłowa. Teren obecnie jest ogrodzony, częściowo utwardzony i w głównej mierze niezagospodarowany. Naturalna powierzchnia terenu uległa przekształceniu i może być przyczyną występowania przekroczeń standardów jakości środowiska, tj. przekroczeń dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie i w ziemi, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. z 2016 r. poz. 1395). Realizacja inwestycji przyczyni się do zmiany użytkowania gruntów oraz trwałego przekształcenia obecnej struktury glebowej. Z uwagi na wcześniejsze zagospodarowanie terenu, jeśli zostałyby stwierdzone przekroczenie standardów, tj. dopuszczalnych zawartości



substancji w glebie lub w ziemi, Inwestor przed przystąpieniem do rozpoczęcia prac budowlanych przeprowadzi remediację zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

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

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

Zasięg przestrzenny oddziaływania ograniczy się do najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji. Charakter i skala przedsięwzięcia wykluczają możliwość wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności. Przedsięwzięcie nie wywrze istotnego oddziaływania na środowisko zarówno podczas realizacji jak i eksploatacji. Oddziaływania powstałe na etapie realizacji będą krótkotrwałe i lokalne. W okresie eksploatacji przedsięwzięcie nie będzie powodować przekroczeń standardów jakości powietrza, nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na środowisko związanego z emisją odpadów oraz istotnego oddziaływania na klimat akustyczny.

Planowane przedsięwzięcie, zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji, nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. Tym samym należy stwierdzić, że brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia jest uzasadniony. Na podstawie art. 84 ustawy ooś w przedmiotowej decyzji stwierdza się brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś organem właściwym do wydania niniejszej decyzji jest Prezydent Miasta.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

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

Załącznik: Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

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

Marta Smal-Chudzik

(dokument w postaci elektronicznej podpisany
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)



Otrzymują:

1. Murapol Real Estate S.A.
ul. Dworkowa 4, 43-300 Bielsko – Biała
poprzez pełnomocnika
.....
2. Podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w liczbie powyżej 10 osób, poinformowani obwieszczeniem.
3. Aa

Do wiadomości:

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