



## PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Tomusza 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.6220.100.2022

Lublin, 19.12.2022 r.

### DECYZJA

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) w związku z art. 71 ust. 2 pkt 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 77 ust. 1 oraz art. 82 i 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.), a także § 3 ust. 2 pkt 3 w powiązaniu z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Apartus Properties Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Juliusza Słowackiego 5/13/142 w Warszawie

orzekam

**I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z zapleczem garażowo-technicznym, z urządzeniami budowlanymi oraz zagospodarowaniem i ukształtowaniem terenu przy ul. Północnej w Lublinie.**

**II. Określam następujące warunki:**

- 1) Wszystkie prace budowlane należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej (w godz. 6.00-22.00).
- 2) Poziom mocy nasady wentylacyjnej z tłumikiem nie może przekraczać wartości 59,0 dB.
- 3) Poziom mocy akustycznej wentylatora dachowego z tłumikiem w części garażowej nie może przekraczać wartości 88,0 dB.
- 4) Poziom mocy akustycznej centrali wentylacyjnej nie może przekraczać wartości 82,0 dB.
- 5) W celu ograniczenia występujących na etapie realizacji inwestycji emisji pyłów do powietrza należy m. in.:
  - unikać rozsypywania materiałów pylistych na terenie budowy i drogach wewnętrznych,
  - osłaniać miejsca składowania piasku zawierającego drobne frakcje pyłowe,
  - w dni suche i wietrzne stosować zraszanie potencjalnych miejsc wtórnego pylenia,
  - utrzymywać jak najwyższą sprawność używanego sprzętu i maszyn,
  - wyłączać silniki w trakcie postoju bądź załadunku maszyn budowlanych i pojazdów ciężarowych,
  - stosować gotowe mieszanki wytwarzane w wytwórniach, aby ograniczyć do minimum operacje mieszania kruszywa ze spoiwem na miejscu budowy,



- transportować nadmiar urobku samochodami z przykrywanymi (plandeki) skrzyniami.
- 6) Odpady powstające na etapie eksploatacji inwestycji należy magazynować selektywnie w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów w tym stan 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 odorowych 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 zadaszonych, osłoniętych i zamykanych miejscach celem ograniczenia do minimum przedostawanie się odpadów poza pojemniki, kontenery w których będą magazynowane oraz celem ograniczenia do minimum przedostawania się odpadów poza miejsce ich magazynowania.
- 11) Miejsca przeznaczone do magazynowania odpadów należy wyposażać: 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.
- 12) Wycinkę drzew i krzewów należy przeprowadzić poza sezonem lęgowym ptaków.

### **III. Charakterystyka przedsięwzięcia jest załącznikiem do decyzji.**

#### **Uzasadnienie**

Dnia 13 maja 2022 r. do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin wpłynął wniosek Apartus Properties Sp. z o.o. ul. Juliusza Słowackiego 5/13/142, 01-592 Warszawa w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z zapleczem garażowo-technicznym, z urządzeniami budowlanymi oraz zagospodarowaniem i ukształtowaniem terenu przy ul. Północnej w Lublinie.

Zgodnie z Uchwałą Nr 824/XXXII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 7 września 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północna oraz al. Kompozytorów Polskich (Dz. Urz. Woj. Lub. 2017 r. poz. 3958) oraz Uchwałą Nr 89/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północna oraz al. Kompozytorów Polskich (Dz. Urz. Woj. Lub. 2019 r. poz. 1388) przeznaczenie terenu jest następujące:



- 3U/MW - tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3KP - tereny placów,
- 3KX - tereny wydzielonych ciągów pieszych,
- 3U/MW - tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Planowana inwestycja jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 2022 r. poz. 1029 ze zm.) - zwanej dalej "ustawą ooś".

Do wniosku zostały dołączone:

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

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

- pismo z dnia 8 czerwca 2022 r. wraz z uzupełnieniem karty informacyjnej przedsięwzięcia, stanowiące odpowiedź na pismo Urzędu Miasta Lublin z dnia 18 maja 2022 r.,
- pismo z dnia 3 sierpnia 2022 r. wraz z uzupełnieniem karty informacyjnej przedsięwzięcia, stanowiące odpowiedź na pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 20 lipca 2022 r.,
- pismo z dnia 26 lipca i 2022 r. wraz z uzupełnieniem karty informacyjnej przedsięwzięcia, stanowiące odpowiedź na pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 4 lipca 2022 r.,
- pismo z dnia 7 października 2022 r. wraz z uzupełnieniem karty informacyjnej przedsięwzięcia, stanowiące odpowiedź na pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 15 września 2022 r.

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

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) (dalej kpa) dnia 15 czerwca 2022 r. organ obwieszczeniem zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

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 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.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy ooś organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zasięga opinii:

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

Planowane przedsięwzięcie nie jest kwalifikowane jako instalacja, o której mowa w art. 201 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska w związku z czym nie wystąpiono do organu właściwego do wydania pozwolenia zintegrowanego.

Pismem z dnia 15 czerwca 2022 r. znak: OŚ-OD-I.6220.100.2022 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.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zamościu opinią z dnia 5 lipca 2022 r. znak: LU.ZZŚ.3.4360.205.2022.ML stwierdził, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 22 września 2022 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie wydał postanowienie znak: WOOŚ.4220.107.2022.KPR.4 o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji uwarunkowań, które tut. Organ ujął w sentencji nieniejszej decyzji. Pismem z dnia 25 października 2022 r. organ po przeanalizowaniu uzupełnienia podtrzymał swoje stanowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie opinią z dnia 4 listopada 2022 r. znak: NZ.9022.4.68.2022.NB stwierdził, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.



Zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a organ obwieszczeniem z dnia 9 listopada 2022 r. znak: OŚ-OD-I.6220.100.2022 powiadomił strony postępowania o zebraniu materiału dowodowego oraz możliwości wypowiedzenia się w sprawie. W wyznaczonym 7 - dniowym terminie nie wpłynęły uwagi i wnioski do sprawy.

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, zgodnie z art. 71 ust. 1 pkt 21 ustawy ooś należy uzyskać przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę.

Na podstawie informacji przedstawionych przez wnioskodawcę analizowano: skalę inwestycji, usytuowanie, charakter, zakres robót związanych z planowaną inwestycją, czas trwania oraz emisje i uciążliwości związane z eksploatacją przedsięwzięcia. Biorąc pod uwagę zgromadzony materiał dowodowy oraz obowiązujące przepisy prawa ustalono, co następuje:

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na rozbudowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B z usługami i garażami – etap I o kolejne trzy budynki wielorodzinne 1, 2 i 3 z usługami i garażami przy ul. Północnej w Lublinie – etap II. Ponadto w ramach przedsięwzięcia planowane jest uzupełniające zagospodarowanie i ukształtowanie terenu, chodniki, mała architektura, zieleń – etap III. Wjazd/wyjazd na teren inwestycji zaplanowano z ul. Północnej.

Powierzchnia garaży podziemnych i parkingów naziemnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą dla realizowanych budynków wynosi 0,3635 ha. Natomiast dla planowanego przedsięwzięcia – budynki 1, 2 i 3 powierzchnia garaży podziemnych i parkingów naziemnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi 0,4844 ha. Łączna powierzchnia garaży, parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą dla budynków będących w realizacji oraz dla planowanego przedsięwzięcia wynosi ok. 0,85 ha w związku z czym wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Bilans terenu inwestycji:

Łączna powierzchnia działek wynosi	12 923 m <sup>2</sup>
Łączna powierzchnia zabudowy wynosi	5 172 m <sup>2</sup>
Łączna powierzchnia terenów zielonych wynosi	4 178 m <sup>2</sup>
Łączna powierzchnia dróg wewnętrznych wynosi	1 409 m <sup>2</sup>
Łączna powierzchnia parkingów naziemnych wynosi	122 m <sup>2</sup>
Łączna powierzchnia chodników wynosi	1616 m <sup>2</sup>
Łączna powierzchnia placów zabaw wynosi	387 m <sup>2</sup>
Stacja trafo	36 m <sup>2</sup>
Suma powierzchni garaży z infrastrukturą	8 479 m <sup>2</sup> :

Budynki A i B przy ulicy Północnej 22e i 24 są realizowane na działkach nr ewid.: 9/16, 9/49, 9/50 9/51, 9/54, 9/55, 9/56, 9/52 i 9/53 (obręb 18 - Lemszczyzna, ark.16). Obszar planowanego przedsięwzięcia położony jest przy ul. Północnej 22c, 22d na działkach nr ew. 9/16 i 9/54, 9/55, 9/56, ark. 16, obręb 18 Lemszczyzna.

W trakcie postępowania decyzją Prezydenta Miasta Lublin z dnia 14 października 2022 r. znak: GD-GD-II.6831.164.2022 nastąpił podział nieruchomości położonej przy ul. Północnej 22d w Lublinie oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków miasta Lublin jako działka 9/21 (obręb 18, ark. 16), w którym wydzielono działki: nr 9/54, 9/55 i 9/56.

Planowane przedsięwzięcie to zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zapleczem garażowo-technicznym w poziomie piwnic (budynki 1, 2 i 3) oraz w poziomie parteru (budynek nr 2) z urządzeniami budowlanymi przy ul. Północnej 22c, 22d w Lublinie. Garaże zlokalizowane zostaną w poziomie piwnic oraz parteru (budynek nr 2). Budynki



zaprojektowano o wysokości do 7 kondygnacji nadziemnych, plus jednej kondygnacji podziemnej – garażowej.

Etap III będzie realizowany jako ostatnia część całej inwestycji. Etap III został wyodrębniony osobno z etapów I i II, ponieważ w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren ten został oznaczony odrębnie i uzyskał odrębne przeznaczenie jako 3KX – tereny wydzielonych ciągów pieszych. Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren 3KX ma mieć charakter otwartej przestrzeni publicznej z zielenią i ciągiem pieszym łączącym część północną miasta z centrum. Z przedłożonych informacji wynika, że teren ten w przyszłości Inwestor przekaze miastu jako teren publiczny z ciągiem pieszym miejskim.

Otoczenie terenu stanowią od strony:

- północnej – ul. Północna,
- wschodniej – utwardzony plac użytkowany jako parking oraz Triomed Kolumna Transportu Sanitarnego Sp. z o.o.,
- południowej – pas zieleni przy al. Solidarności,
- zachodniej – aktualnie budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Zgodnie z § 22 ust. 3 pkt 6 Uchwały nr 824/XXXII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 7 września 2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich (Dz. Urz. Woj. Lub. 2017 r. poz. 3958) dla terenów oznaczonych symbolem 3U/MW ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz. 112).

Najbliższe tereny chronione przed hałasem zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie i są to tereny zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku w porze dnia 55 dB(A) i w porze nocy 45 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).

W rejonie przedsięwzięcia klimat akustyczny jest kształtowany przez hałas komunikacyjny, którego poziom ulega dobowym wahaniom. Na podstawie mapy akustycznej dostępnej na stronie Geoportalu Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Lublin stwierdza się, że na parceli objętej inwestycją oraz w sąsiedztwie inwestycji nie występują przekroczenia dopuszczanego poziomu hałasu.

Na etapie realizacji emisja hałasu będzie związana z prowadzeniem prac: ziemnych, budowlanych, montażowych oraz wykończeniowych za pośrednictwem środków transportu (pojazdy ciężarowe) i pracą sprzętu budowlanego. Wskazano, że moc akustyczna ww. maszyn i pojazdów wahać się będzie od 80 do 105 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 w dokumentacji zaproponowano następujące rozwiązania: maksymalne skrócenie harmonogramu robót i szybkie oddanie do eksploatacji inwestycji, wyłączanie silników w trakcie postoju bądź załadunku maszyn budowlanych i pojazdów ciężarowych, używanie w pełni sprawnego technicznie, odpowiednio dobranego sprzętu budowlanego, montażowego i transportowego, wykonywanie prac w porze dnia tj. w godzinach od 6:00 do 22:00.



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

Źródłami hałasu na terenie przedsięwzięcia podczas jego eksploatacji będą samochody poruszające się na parkingach i miejscach postojowych oraz urządzenia wentylacyjne. W karcie informacyjnej przedsięwzięcia wykonano analizę akustyczną skali i zasięgu emitowanego z terenu przedsięwzięcia do środowiska. 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 oraz przy najbliższych terenach chronionych przed hałasem: pora dnia od 30,8 dB(A) do 44,9 dB(A), pora nocy od 30,5 dB(A) do 43,7 dB(A).

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

Etap budowy będzie się wiązać z powstawaniem niezorganizowanej emisji gazów i pyłów. Na placu budowy będą występować następujące źródła emisji do powietrza z maszyn budowlanych i pojazdów ciężarowych: operacje dowozu materiałów budowlanych, sprzętu oraz operacje wywozu mas ziemnych, gruzu i innych materiałów budowlanych z wykorzystaniem transportu samochodowego, prace ziemne i budowlane wykonywane przez sprzęt z silnikami spalinowymi (ładowarki, spychacze, koparki itp.). Faza realizacji inwestycji będzie miała charakter krótkotrwały, lokalny i niekumulujący się w środowisku i ustąpi wraz z zakończeniem prac budowlanych.

W celu ograniczenia występujących na tym etapie uciążliwości należy: unikać rozsypywania materiałów pylistych na terenie budowy i drogach wewnętrznych, osłaniać miejsca składowania piasku zawierającego drobne frakcje pyłowe, w dni suche i wietrzne stosować zraszanie potencjalnych miejsc wtórnego pylenia, utrzymywać jak najwyższą sprawność używanego sprzętu i maszyn, wyłączać silniki w trakcie postoju bądź załadunku maszyn budowlanych i pojazdów ciężarowych, stosować gotowe mieszanki wytwarzanych w wytwórniach, aby ograniczyć do minimum operacje mieszania kruszywa ze spoiwem na miejscu budowy, transportować nadmiar urobku samochodami z przykrywanymi (plandeki) skrzyniami, ponadto należy stosować inne możliwe rozwiązania pozwalające na ograniczenie niezorganizowanej emisji pyłów do powietrza.

Zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową będzie realizowane z miejskiej sieci ciepłowniczej. Źródłem emisji zanieczyszczeń na terenie przedsięwzięcia będzie ruch pojazdów. 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 r. Nr 16 poz. 87). Obliczenia wykonano przy użyciu programu komputerowego ATMOTERM Opole EK100W wersja 5.0. 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 2012 r. poz. 1031) 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). Nie wystąpią również oddziaływania skumulowane mogące w ponadnormatywny sposób wpływać na zanieczyszczenie powietrza w rejonie planowanej inwestycji.



Realizacja planowanego przedsięwzięcia związana będzie z powstawaniem odpadów zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji. Na etapie realizacji inwestycji powstaną odpady związane z prowadzeniem prac budowlanych i ziemnych oraz funkcjonowaniem zaplecza socjalnego dla pracowników. Odpady te powinny być magazynowane w sposób selektywny, w miejscu przeznaczonym pod zaplecze budowy i następnie przekazywane podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia na ich odbiór i dalsze zagospodarowanie. Odpady magazynowane na zewnątrz należy przechowywać w pojemnikach lub kontenerach ustawionych na utwardzonym podłożu i zabezpieczonych przed niekorzystnym oddziaływaniem czynników atmosferycznych.

Na etapie budowy powstaną masy ziemne w ilości ok. 55 000 Mg. Wierzchnia warstwa ziemi zostanie zdjęta przed rozpoczęciem robót, a później zostanie wykorzystana pod tereny zielone w obrębie inwestycji. Pozostała ziemia zostanie wywieziona poza teren inwestycji i przekazana osobom fizycznym lub jednostkom organizacyjnym nie będącymi przedsiębiorcami.

Odpady wytwarzane na etapie eksploatacji związane będą z funkcjonowaniem i utrzymaniem planowanej inwestycji oraz towarzyszącej infrastruktury technicznej.

W trakcie eksploatacji projektowanej inwestycji wszystkie powstające odpady należy magazynować w przeznaczonych do tego celu pomieszczeniach lub w wydzielonych i oznaczonych stosownymi opisami miejscach o utwardzonym podłożu. Pojemność pojemników oraz materiał, z którego będą wykonane należy dostosować do ilości i rodzaju odpadów. Odpady należy magazynować stosownie do swej specyfikacji w sposób bezpieczny dla ludzi i środowiska, z zabezpieczeniem przed wpływem warunków atmosferycznych, przesiąkaniem do gruntu oraz dostępem osób nieupoważnionych. Odpady należy przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania podmiotom posiadającym uregulowany stan formalno-prawny w zakresie gospodarki odpadami. Sposób postępowania z odpadami komunalnymi musi być zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin.

Z uwagi na rodzaje wytwarzanych odpadów, ich ilość, a także ze względu na planowany sposób zagospodarowania wytworzonych odpadów, nie przewiduje się wystąpienia znaczącego negatywnego wpływu na środowisko związanego z emisją odpadów.

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

Zgodnie z podziałem dokonany w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych „Czechówka”, kod europejski – PLRW20006246729 typ JCWP – (6) potok wyżynny węglanowy z substratem drobnoziarnistym, monitorowana, status – naturalna część wód, ocena stanu JCWP – zły. Celem środowiskowym dla tej JCWP jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego oraz dobrego stanu chemicznego. Przedmiotowa JCWP jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych – typ odstępstwa 4(4) – 1 – brak możliwości technicznych. W zlewni JCWP występuje presja komunalna. W programie działań zaplanowano działania podstawowe, obejmujące uporządkowanie gospodarki ściekowej, które są wystarczające, aby zredukować tą presję w zakresie wystarczającym dla osiągnięcia dobrego stanu.

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonej kodem PLGW200089, 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.

W bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej inwestycji brak jest komunalnych ujęć wody. W rejonie planowanego przedsięwzięcia zlokalizowane są następujące ujęcia wód podziemnych: Komenda Miejska Policji ul. Północna 3, w odległości ok. 250 m na płn-wsch., Instytut Medycyny Wsi ul. Jaczewskiego 2, w odległości ok. 370 m na pn.-wsch., Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny nr 4 ul. Jaczewskiego 8, w odległości ok. 500 m na pn.-wsch.

Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych planowany jest na terenie charakteryzującym się dużymi spadkami w kierunku rzeki Czechówki, przepływającej w odległości ok. 200 m na południe. Niekorzystne oddziaływania, jakie mogą wystąpić na etapie realizacji przedsięwzięcia związane będą z możliwością zanieczyszczenia wód podziemnych w wyniku uszkodzenia pracującego sprzętu i wycieku do gruntu substancji ropopochodnych. W celu ograniczenia możliwości wystąpienia takiej sytuacji należy używać sprzętu sprawnego technicznie i przestrzegać instrukcji obsługi poszczególnych urządzeń. Teren zaplecza budowy należy utwardzić i wyposażyć w niezbędne sorbenty do usuwania ewentualnych wycieków płynów eksploatacyjnych z maszyn i urządzeń; wskazane jest, aby na placu budowy znajdowała się przenośna wanna wychwytowa lub kuweta przeznaczona do gromadzenia wyciekającej cieczy z uszkodzonej maszyny, do momentu usunięcia awarii.

Na etapie realizacji inwestycji zapotrzebowanie wody na cele socjalno-bytowe nie przekroczy  $0,5 \text{ m}^3/\text{d}$ . Zapotrzebowanie na wodę do celów budowlanych nie przekroczy  $1,0 \text{ m}^3/\text{d}$ . Zapotrzebowanie na wodę na etapie realizacji w szczytowych okresach wykonawstwa będzie na poziomie ok.  $1,5 \text{ m}^3/\text{d}$  i pokrywane będzie z przyłącza wodociągowego z sieci miejskiej realizowanego na czas budowy. Na etapie realizacji inwestycji powstawać będą ścieki bytowe, wytwarzane przez pracowników biorących udział w pracach realizacyjnych. Ścieki gromadzone będą w przenośnych toaletach, które serwisowane będą przez wyspecjalizowane podmioty z wywozem ścieków do pobliskiej oczyszczalni.

Zaopatrzenie w wodę (cele socjalno – bytowe, porządkowe i przeciwpożarowe) na etapie eksploatacji inwestycji przewiduje się z sieci miejskiej. Na etapie eksploatacji zapotrzebowanie na wodę łącznie dla zespołu mieszkaniowego (z uwzględnieniem usług) będzie wynosić:  $Q_d \text{ śr} = 97,32 \text{ m}^3/\text{d}$ , w tym: etap I -  $40,8 \text{ m}^3/\text{d}$ , etap II -  $56,52 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Przyjmuje się, że ilość wytwarzanych ścieków socjalno-bytowych równa będzie ilości pobieranej wody. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki porządkowe z garaży odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej po podczyszczeniu w separatorach. Przewiduje się po jednym separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem i komorą pomp w każdym budynku.

Wody opadowe i roztopowe z całości inwestycji odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji deszczowej poprzez dwa zbiorniki retencyjne podziemne. Pojemność zbiorników retencyjnych: etap I –  $60 \text{ m}^3$  (inwestycja w realizacji), etap II –  $68 \text{ m}^3$ . Wody opadowe z obecnie realizowanego etapu I i planowanego etapu II będą odprowadzane dwoma niezależnymi systemami z oddzielnymi przyłączami do kanalizacji deszczowej. W celu ograniczenia odpływu wód powierzchniowych z terenu inwestycji zaprojektowano dachy zielone na stropach – tarasach nad parterem między budynkami A i B (I etap) oraz na stropach – tarasach nad parterem budynku nr 1 i 2 (II etap). Ze względu na niewielkie



powierzchnie parkingów naziemnych nie przewiduje się podczyszczania wód opadowych z dróg wewnętrznych i parkingów naziemnych.

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

W zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2022 r. poz. 916) oraz korytarze ekologiczne. Najbliższe obszary objęte siecią Natura 2000: obszar o znaczeniu dla Wspólnoty (OZW) Bystrzyca Jakubowicka PLH 060096 – granica obszaru przebiega w odległości ok. 6 km od terenu inwestycji, obszar o znaczeniu dla Wspólnoty (OZW) Świdnik PLH 060021 – granica obszaru przebiega w odległości 9,0 km od terenu inwestycji.

Pozostałe obszary objęte ochroną w sąsiedztwie: Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu – granica obszaru przebiega w odległości ok. 4,5 km od terenu inwestycji, Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Ciemięgi – granica obszaru przebiega w odległości 7,5 km od terenu inwestycji, Kozłowiecki Park Krajobrazowy – granica parku przebiega w odległości 12 km od terenu inwestycji.

Najbliższy korytarz ekologiczny Północna Lubelszczyzna (KPdC-3B) przebiega w odległości ok 10 km od terenu planowanej inwestycji i jest zlokalizowany poza obszarem znaczącego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia.

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika że na terenie objętym inwestycją nie występuje naturalna szata roślinna. Jest to teren obecnie nieużytkowany i niezagospodarowany. 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.

Nie przewiduje się więc wpływu planowanej inwestycji na różnorodność biologiczną.

Projektowane przedsięwzięcie nie zmniejszy różnorodności obszarów Natura 2000. Nie spowoduje zaburzeń, które wpłyną na wielkość populacji, zagęszczenie lub równowagę pomiędzy kluczowymi gatunkami, dla których powołano obszary Natura 2000.

Zaplanowane przedsięwzięcie nie spowoduje żadnych chwilowych lub trwałych zmian w funkcjonowaniu kluczowych czynników ekologicznych warunkujących trwałość siedlisk przyrodniczych. 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.

W wyniku realizacji przedsięwzięcia dojdzie do wycinki drzew, która zostanie przeprowadzona poza sezonem lęgowym ptaków. Po zakończonych pracach budowlanych w miejscach nie kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu zostaną zaprojektowane tereny zieleni.

Planowana budowa realizowana będzie w przekształconej antropogenicznie części miasta Lublin i nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze ww. obszarów.



W najbliższym otoczeniu planowanego przedsięwzięcia zlokalizowana jest inwestycja o podobnym charakterze co planowana (obiekt mieszkaniowo-usługowy), z którą przedmiotowe przedsięwzięcie będzie powiązane komunikacyjnie (wspólny wjazd/zjazd z ulicy Północnej). W związku z tym w karcie informacyjnej przedsięwzięcia przeanalizowano możliwość kumulowania się oddziaływań obu tych inwestycji w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza i oddziaływań akustycznych jako najbardziej uciążliwych dla znajdującej się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Emisje zanieczyszczeń do powietrza wynikające z funkcjonowania istniejących w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych (spalanie paliw pojazdów poruszających się, dla których głównymi zanieczyszczeniami jest dwutlenek azotu i pył) zostały uwzględnione w przedłożonym do dokumentacji tle zanieczyszczenia powietrza.

W dokumentacji odniesiono się zarówno do dotrzymania obowiązujących norm jak i wartości dyspozycyjnych wynikających z obecnego stanu zanieczyszczenia powietrza w rejonie planowanej inwestycji.

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

W uzupełnieniu karty informacyjnej przedsięwzięcia przeprowadzono analizę wrażliwości przedsięwzięcia na zmiany klimatyczne, z której wynika, że przedmiotowa inwestycja nie wymaga adaptacji do postępujących zmian klimatycznych. Ponadto brak też jest potencjalnej możliwości aby zmiany klimatyczne obserwowane w ujęciu całego kraju oddziaływały w sposób negatywny na realizację i funkcjonowanie planowanej inwestycji.

Przy prawidłowym użytkowaniu instalacji, zabezpieczeniu odpowiedniej ilości sprzętu p. poż. oraz przestrzeganiu ogólnych zasad bezpieczeństwa ryzyko wystąpienia poważnych awarii jest znikome i pomijalne.

Charakter planowanego przedsięwzięcia pozwala stwierdzić, że na etapie realizacji nie wystąpią zagrożenia o charakterze nadzwyczajnym dla środowiska (katastrofa naturalna).

Nie można jednak wykluczyć możliwości wystąpienia zdarzeń losowych w postaci awarii związanych z potencjalną możliwością zanieczyszczenia wód. W celu ograniczenia prawdopodobieństwa zaistnienia sytuacji losowej używany sprzęt musi być sprawny technicznie, a na placu budowy powinna się znajdować odpowiednia ilość sorbentów niezbędna do zebrania wyciekającej substancji z uszkodzonej maszyny, do czasu usunięcia awarii. Przy prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym przedsięwzięciu, a następnie prawidłowym użytkowaniu wszystkich elementów instalacji oraz przestrzeganiu zasad bhp ryzyko katastrofy budowlanej oceniono jako minimalne.

Planowane przedsięwzięcie nie jest usytuowane na obszarze górskim i leśnym, na terenie uzdrowiska i obszarze ochrony uzdrowiskowej.

Ze względu na skalę i lokalizację inwestycji oraz charakter i zasięg jej możliwego oddziaływania nie przewiduje się wystąpienia transgranicznego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Planowane przedsięwzięcie, zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji, nie spowoduje znaczącego negatywnego 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.

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. 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

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 2022 r. poz 1029 ze zm.).

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

**Marta Smal-Chudzik**

(dokument w postaci elektronicznej podpisany  
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. Apartus Properties Sp. z o.o.  
ul. Juliusza Słowackiego 5/13/142, 01-592 Warszawa  
przez 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. a.a.

Do wiadomości:

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