

DECYZJA NR 147 /2021

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 735), art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 247 z późn. zm.) oraz § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (tekst jednolity: Dz.U. poz. 1839), po uzyskaniu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich we Wrocławiu oraz wobec braku zastrzeżeń Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubinie,

stwierdzam

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. "Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i parkingiem wbudowanym w parterze, parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, zlokalizowanych między ulicami Słowiańską i Kaletniczą w Lubinie", planowanego na terenie działek nr 151, 150/14, 149/14, 150/9, 150/16 w obrębie 6 miasta Lubina, określając jednocześnie 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 prowadzone w ramach planowanej inwestycji mogą być realizowane wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
2. W pobliżu prowadzenia robót, zaplecze budowy należy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni i wyposażać w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych; zaplecze budowy stanowić będzie miejsce ewentualnego parkowania maszyn budowlanych oraz miejsce ewentualnych napraw sprzętu budowlanego. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
3. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekiem, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu należy niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
4. Obsługę pojazdów i maszyn związanych z użyciem substancji płynnych należy prowadzić na zapleczu budowy.
5. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego jego pracę należy niezwłocznie przerwać, a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych należy gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami; do czasu odtransportowania do miejsca

- serwisowania uszkodzony sprzęt należy umieścić na terenie zaplecza budowy.
6. Ewentualne odpady niebezpieczne magazynować w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, zlokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych. Odpady niebezpieczne przekazywać uprawnionym odbiorcom, a miejsca ich magazynowania oznaczyć i zabezpieczyć przed wstępem osób nieupoważnionych.
 7. Odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach, ustawionych w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazać uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.
 8. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów w trakcie realizacji inwestycji, należy wykonywać je w sposób niezagrożający środowisku gruntowo-wodnemu po uzyskaniu wymaganych zgód.
 9. Gospodarkę wodno-ściekową realizować w ramach zawartych umów zgodnie z przepisami, w sposób niezagrożający środowisku gruntowo-wodnemu oraz terenom sąsiednim.
 10. Ścieki bytowe z placu budowy odprowadzać do przenośnych, szczelnych zbiorników i usuwać regularnie za pośrednictwem uprawnionego podmiotu.
 11. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki z odwodnienia garaży (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych) odprowadzać w całości do wewnętrznej kanalizacji sanitarnej i następnie miejskiej kanalizacji sanitarnej.
 12. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
 13. Wody opadowe, które nie będą mogły być odprowadzane do miejskiej kanalizacji deszczowej, muszą być w całości zretencjonowane i zagospodarowane na terenie inwestycji.
 14. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych.
 15. Przed przystąpieniem do rozbiórki istniejących budynków dokonać ich oglądu, przy udziale specjalisty przyrodnika, pod kątem występowania miejsc gniazdowania schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy), a w przypadku stwierdzenia ich obecności prace prowadzić w sposób i terminach wyznaczonych przez specjalistę.
 16. Wycinkę drzew i krzewów ograniczyć do egzemplarzy kolidujących z realizacją inwestycji. Wycinkę w okresie lęgowym większości ptaków, który przypada na okres od 1 marca do 15 października, prowadzić pod nadzorem specjalisty przyrodnika, który przed jej wykonaniem dokona oględzin drzew i krzewów pod kątem obecności gniazd i miejsc lęgowych ptaków, a w przypadku potwierdzenia ich występowania wskaże dopuszczalny termin prowadzenia wycinki. W pozostałym okresie (od 16 października do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
 17. Zabezpieczyć przed uszkodzeniami drzewa znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca robót budowlanych, poprzez:
 - a) obłożenie pni drzew deskami, przy czym dolna część desek powinna opierać się na podłożu (odeskowanie należy przymocować do pnia w sposób niepowodujący okaleczania drzewa),
 - b) unikanie zmian poziomu gruntu oraz zagęszczania gleby poprzez ograniczenie składowania materiałów budowlanych i ziemi w obrębie koron drzew,
 - c) wykonywanie prac w obrębie brył korzeniowych w sposób najmniej szkodzący drzewom, w miarę możliwości ręcznie.
 18. Do wykonywania nowych nasadzeń wykorzystać drzewa i krzewy rodzimego pochodzenia, nie stosować gatunków inwazyjnych.

UZASADNIENIE

W dniu 28.01.2021r. DŚ DEVELOPMENT "Własne M" Sp. z o.o. Sp.k., ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego 7, 64-100 Leszno, działając przez pełnomocnika, tj. Panią Agnieszkę Tabaczyńską, wystąpiła do Prezydenta Miasta Lubina z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. "Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i parkingiem wbudowanym w parterze, parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, zlokalizowanych między ulicami Słowiańską i Kaletniczą w Lubinie", planowanego na terenie działek nr 151, 150/14, 149/14, 150/9, 150/16 w obrębie 6 miasta Lubina. Wydanie decyzji następuje przed uzyskaniem decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt 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* (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 247 z późn. zm.), tj. decyzji o pozwoleniu na budowę wydawanej na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Wnioskodawca złożył kompletny wniosek w dniu 16.02.2021r.

O wszczęciu postępowania na wniosek strony, zgodnie z art. 61 § 1 i § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 735), zawiadomiono pozostałe strony postępowania, wyznaczone zgodnie z art. 74 ust. 3a 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* (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 247 z późn. zm.) - pismo z dnia 01.03.2021r. Z uwagi na fakt, iż liczba stron przekracza 10, zawiadomienia dokonano również w formie obwieszczenia przez udostępnienie go w dniu 02.03.2021r. na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Lubinie, zgodnie bowiem z art. 74 ust. 3 ww. ustawy, w tych okolicznościach stosuje się przepis art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z treścią wniosku, zespół budynków mieszkalnych składał się będzie z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych A1, A2 oraz B, które zaprojektowano tak, by mogły samodzielnie funkcjonować oraz by mogły zostać wybudowane w trzech oddalonych od siebie w czasie etapach. Łącznie na terenie przedsięwzięcia przewidziano ok. 173 miejsc postojowych, w tym:

- miejsca postojowe terenowe - ok. 58 szt.
- miejsca parkingowe wbudowane w garażach w kondygnacji parteru (budynek A1-A2) - ok. 65 szt.
- miejsca postojowe w garażu podziemnym (budynek B) - ok. 50 szt.

Łączna powierzchnia wydzielona pod inwestycję wynosi ok. 9 314 m², w tym powierzchnia zabudowy ok. 3 969 m², powierzchnie utwardzone ok. 2 870 m², natomiast powierzchnia zieleni ok. 2 475 m². Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy (parking podziemny oraz parkingi w parterze) wynosi ok. 3 598 m², powierzchnia dróg, miejsc postojowych i miejsc postojowych na geokracie wynosi ok. 2 089 m², w związku z tym łączna powierzchnia miejsc garażowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi ok. 5 867 m².

Obecnie na terenie inwestycji znajdują się zabudowania magazynowe i przemysłowe, wraz z parkingami i obsługującymi je placami manewrowymi, oraz niezagospodarowane tereny zielone z dziko rosnącymi drzewami i krzewami. Realizacja inwestycji wymagać będzie rozbiórki istniejących obiektów budowlanych, przebudowy sieci ciepłowniczej i teletechnicznej kolidujących z inwestycją oraz wycinki drzew i krzewów kolidujących z planowaną zabudową.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu będzie eksploatacja sprzętu wykorzystywanego podczas budowy i środków transportu oraz niektóre prace budowlane, montażowe i wykończeniowe (np. prace spawalnicze, malarskie). W celu ograniczenia uciążliwości akustycznych, prace ziemno-budowlane i transportowe będą prowadzone

wyłącznie w porze dnia, od godz. 6:00 do godz. 22:00. W celu zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego zaplecze budowy zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym, np. płytami betonowymi. W rejonie parkowania sprzętu i maszyn roboczych zapewniona zostanie dostępność sorbentów do likwidacji ewentualnych rozlewów płynów. Obsługa pojazdów i maszyn związana z użyciem substancji płynnych ropopochodnych (uzupełnianie paliwa, wymiana materiałów smarnych) prowadzona będzie poza placem budowy. W przypadku konieczności odwodnienia wykopu (np. z wód opadowych) odpompowywana woda odprowadzana będzie do kanalizacji miejskiej po uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku. Powstające odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich uprawnionym podmiotom. Uciążliwości związane z fazą budowy będą miały charakter lokalny, krótkotrwały i ustąpią po zakończeniu realizacji inwestycji, nie powodując trwałych zmian w środowisku.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu będzie praca urządzeń wentylacyjnych oraz ruch pojazdów, przy czym nie przewiduje się ponadnormatywnych oddziaływań w zakresie tych emisji. Zabudowa mieszkaniowa będzie ogrzewana z miejskiej sieci ciepłowniczej. Każdy pion okapowy zakończony będzie wyrzutnią dachową. Piony wentylacyjne wywiewne z lokali usługowych będą zakończone wyrzutniami dachowymi. Każdy pion wentylacyjny dla wc, łazienki i kuchni zakończony będzie wentylatorem dachowym. Piony wentylacyjne wywiewne z korytarzy ogólnodostępnych będą zakończone wentylatorami dachowymi. Każdy garaż (podziemny i oba w poziomie parteru) będą wentylowane za pomocą dachowych wentylatorów wentylacji bytowych pracujących okresowo. Łącznie dla wszystkich budynków przewidziano 3 wentylatory dachowe wentylacji bytowej garaży (moc akustyczna pojedynczego urządzenia: maks. 80 dB), 90 wentylatorów dachowych (moc akustyczna pojedynczego urządzenia: maks. 50 dB) oraz 50 wyrzutni dachowych (moc akustyczna pojedynczej wyrzutni: maks. 45dB). Wysokość posadowienia poszczególnych źródeł przyjęto na poziomie 0,5 m nad dachami. Zakłada się całodobową pracę urządzeń. Ruch pojazdów osobowych koncentrował się będzie w porze dziennej (6:00-22:00). Przejazdy w porze nocnej będą sporadyczne. Natężenie samochodów osobowych poruszających się w ciągu jednej godziny po terenie inwestycji, przyjęte na podstawie istniejących obiektów o podobnej funkcji, założono na poziomie ok. 44 pojazdów, zatem w ciągu 8 najmniej korzystnych godzin dnia na teren inwestycji wjadą i wyjadą ok. 352 pojazdy, natomiast w najmniej korzystnej godzinie nocy ok. 13 pojazdów.

Funkcjonowanie przedsięwzięcia będzie również źródłem emisji zanieczyszczeń do wody, gleby lub ziemi, przy czym nie przewiduje się ponadnormatywnych oddziaływań w zakresie tych emisji. Zabudowa mieszkaniowa będzie zasilana w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki z odwodnienia garaży będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do wewnętrznej kanalizacji sanitarnej i następnie do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi do miejskiej kanalizacji deszczowej. Nadmiar wód opadowych będzie retencjonowany w instalacji kanalizacji deszczowej na terenie zainwestowania, a jego odprowadzenie regulowane będzie poprzez regulatory spływu instalowane przed studniami przyłączeniowymi. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych będą odprowadzane do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych. Odpady powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą magazynowane selektywnie w wydzielonym miejscu w oznakowanych kontenerach.

Planowana inwestycja polega na realizacji przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionego w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: Dz.U. poz. 1839) jako: garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni

użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha. Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nie będzie przekraczała progu 4 ha określonego w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a) tiret drugie ww. rozporządzenia.

Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia jest wymagane, a obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może zostać stwierdzony, w drodze postanowienia, na podstawie art. 63 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* (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 247 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ww. ustawy, organ prowadzący postępowanie badał zgodność lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wyniku czego stwierdził, iż teren inwestycji objęty jest ustaleniami Uchwały Nr IX/53/19 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 3 września 2019r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 79 miasta Lubina* (Dz. Urz. Woj. Doln. poz. 5593 z późn. zm.). Zgodnie z ustaleniami planu, teren inwestycji znajduje się w jednostce planu oznaczonej symbolem 3MU, dla której:

- jako przeznaczenie podstawowe ustalono m.in.: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z wbudowanymi usługami, rzemiosłem lub handlem detalicznym, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi,
- jako przeznaczenie uzupełniające ustalono m.in.: garaże - wyłącznie wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego lub podziemne; ulice wewnętrzne, place, dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszorowerowe oraz obiekty, sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej.

Powyższe zapisy uzasadniają zgodność lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami ww. planu.

Po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu organ prowadzący postępowanie wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubinie o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia (pisma z dnia 31.03.2021r.). Zawiadomienia o wystąpieniu do wskazanych organów dokonano w formie obwieszczenia poprzez udostępnienie go w dniu 02.04.2021r. na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Lubinie.

W piśmie z dnia 05.05.2021r. (data wpływu: 13.05.2021r.), znak: WR.ZZŚ.5.4360.87. 2021.MG, Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich we Wrocławiu, uwzględniając rodzaj, skalę, lokalizację oraz charakter planowanej inwestycji, która realizowana będzie przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących jej wpływ na środowisko oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewidując negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na stan jednolitych części wód wód podziemnych (JSWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz możliwość osiągnięcia celów środowiskowych, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, określając jednocześnie wymagania konieczne do określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wymagania te określone zostały w pkt 1-14 sentencji niniejszej decyzji.

W postanowieniu z dnia 16.06.2021r., znak: WOOŚ.4220.212.20201.AW.4, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wskazując jednocześnie na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach istotnych warunków 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. Warunki te określone zostały w pkt 15-18 sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z treścią uzasadnienia, warunek określony w pkt 15 sentencji ma na celu zapewnienie właściwej ochrony ptaków i nietoperzy oraz zminimalizowania ryzyka wystąpienia negatywnego oddziaływania na ww. grupy zwierząt. W przypadku konieczności wykonania prac rozbiórkowych w okresie od 1 marca do 16 października, w sytuacji gdy specjalista stwierdzi występowanie miejsc lęgowych ptaków lub rozrodczych nietoperzy, inwestor zobowiązany będzie do uzyskania zezwolenia właściwego organu w trybie art. 56 ustawy *o ochronie przyrody* na ww. czynności zakazane w stosunku do gatunków chronionych lub wstrzymania prac rozbiórkowych do czasu zakończenia lęgów/rozrodu, co winno zostać potwierdzone przez specjalistę przyrodnika.

Warunek określony w pkt 16 sentencji ma na celu zminimalizowanie negatywnego oddziaływania związanego z wycinką drzew i krzewów na ptaki. Prawie wszystkie gatunki ptaków przebywające na terytorium Polski podlegają ochronie gatunkowej w myśl rozporządzenia *w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt*, w stosunku do których obowiązują określone zakazy, m.in. zakaz niszczenia i usuwania lub uszkodzania gniazd, zakaz niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. Udział specjalisty przyrodnika w przypadku realizacji wycinki w okresie lęgowym ptaków ma zagwarantować, że prace związane z realizacją inwestycji będą wykonywane bez szkody dla ptaków.

Warunek określony w pkt 17 sentencji ma na celu zabezpieczenie zieleni rosnącej na terenie inwestycji, narażonej na uszkodzenia mechaniczne w trakcie realizacji prac, w szczególności poprzez zminimalizowanie zagrożenia uszkodzenia konarów, pni drzew i ich korzeni oraz przeciwdziałaniu nadmiernemu zagęszczeniu gleby w bezpośrednim sąsiedztwie drzew oraz zmniejszeniu napowietrzania gleby w obrębie systemów korzeniowych podczas prowadzenia robót.

Warunek określony w pkt 18 sentencji ma na celu niedopuszczenie do wprowadzenia do środowiska naturalnego i rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków, będących często gatunkami ekspansywnymi.

Opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska wydana została po przeprowadzeniu przez ten organ odrębnego postępowania wyjaśniającego. Do wiadomości organu prowadzącego postępowanie doręczone zostały: wezwanie RDOŚ z dnia 12.04.2021r., znak: WOOŚ.4220.212.20201AW.1, pismo wnioskodawcy z dnia 19.04.2021r., pismo RDOŚ z dnia 22.04.2021r., znak: WOOŚ.4220.212.20201AW.2, oraz odpowiedź wnioskodawcy (pismo bez daty).

Niewydanie opinii przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubinie w ustawowo określonym terminie, zgodnie z art. 78 ust. 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* (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 247 z późn. zm.), potraktowano jako brak zastrzeżeń.

Analizując potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia, organ prowadzący postępowanie wziął pod uwagę opinię Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich we Wrocławiu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz uwzględnił następujące kryteria, wymienione w art. 63 ust. 1 ww. ustawy:

1) rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia:

- powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wyniesie ok. 0,9314 ha; powierzchnia użytkowa garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą wyniesie ok. 0,5687 ha,
- zabudowa mieszkaniowa będzie ogrzewana z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- zabudowa mieszkaniowa zasilana będzie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- ścieki bytowo-gospodarcze w ilości ok. 48 m³/d odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- ścieki z odwodnienia garaży będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do wewnętrznej kanalizacji sanitarnej i następnie do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane zgodnie z uzyskanymi warunkami

technicznymi do miejskiej kanalizacji deszczowej; nadmiar wód opadowych będzie retencjonowany w instalacji kanalizacji deszczowej na terenie zainwestowania, a jego odprowadzenie regulowane będzie poprzez regulatory spływu instalowane przed studniami przyłączeniowymi,

- wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych będą odprowadzane do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych,
- odpady powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą magazynowane selektywnie w wydzielonym miejscu w oznakowanych kontenerach,
- realizowane przedsięwzięcie nie zalicza się do przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016r. *w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej* (Dz.U. poz. 138),

2) usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- teren inwestycji zlokalizowany jest między ulicami Słowiańską i Kaletniczą w Lubinie, w odległości ok. 10 m w kierunku zachodnim od najbliższej istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- otoczenie przedmiotowego terenu stanowią: od strony północno-zachodniej - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, od strony zachodniej - ul. Kaletnicza, a za nią zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz budynek biurowy, od strony południowej i wschodniej obiekty biurowe i magazynowo-przemysłowe, od strony północnej ul. Słowiańska, a za nią Park Słowiański,
- obecnie na terenie inwestycji znajdują się zabudowania magazynowe i poprzemysłowe wraz z parkingami i obsługującymi je placami manewrowymi, oraz niezagospodarowane tereny zielone z dziko rosnącymi drzewami i krzewami,
- realizacja inwestycji wymaga rozbiórki istniejących obiektów budowlanych, przebudowy sieci ciepłowniczej i teletechnicznej kolidujących z inwestycją oraz wycinki drzew i krzewów kolidujących z planowaną zabudową,
- w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia nie występują obszary przylegające do jezior, obszary górskie i leśne, obszary wodno-błotne i inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe i ujścia rzek, a także obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody - w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. *o ochronie przyrody* (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 1098),
- najbliższy położony obszar Natura 2000: obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Źródlika koło Zimnej Wody PLH020092 zlokalizowany jest w odległości ok. 12 km,
- w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia nie znajdują się korytarze ekologiczne,
- teren inwestycji znajduje się w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) - Zimnica o kodzie PLRW600017139299, która zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2016r. poz. 1967) została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie i dla której celem jest osiągnięcie dobrego potencjału ekologicznego i dobrego stanu chemicznego,
- teren inwestycji znajduje się w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd)

- nr 95 o kodzie PLGW600095, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i słabym stanem chemicznym, oceniona jako zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan chemiczny, mniej rygorystyczny cel dla parametru Ni (ochrona stanu przed dalszym pogorszeniem) oraz dobry stan ilościowy,
- teren inwestycji obecnie nie znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
 - na terenie inwestycji nie znajduje się ujęcie wód ani strefy ochronne ujęć wód,
 - przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami chronionymi oraz poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP),
- 3) rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w powyższych punktach:
- realizacja przedsięwzięcia będzie źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz emisji hałasu (praca urządzeń budowlanych, niektóre prace budowlane, montażowe i wykończeniowe, ruch pojazdów), przy czym uciążliwości te będą miały charakter lokalny, krótkotrwały i ustąpią po zakończeniu prac, nie powodując trwałych zmian w środowisku,
 - funkcjonowanie przedsięwzięcia będzie źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza, wody, gleby lub ziemi oraz emisji hałasu (urządzenia wentylujące, ruch pojazdów), przy czym nie przewiduje się ponadnormatywnych oddziaływań w zakresie tych emisji,
 - nie przewiduje się występowania znaczących oddziaływań w żadnym z wymienionych rodzajów emisji,
 - nie przewiduje się możliwości negatywnych oddziaływań na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000, pozostałe formy ochrony przyrody oraz korytarze ekologiczne,
 - nie przewiduje się aby realizacja przedsięwzięcia mogła spowodować nieosiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza,
 - znaczna odległość od najbliższej granicy państwowej wyklucza powstanie oddziaływań transgranicznych.

Przeprowadzona analiza i ocena lokalizacji oraz skali planowanego przedsięwzięcia, dokonana w oparciu o zgromadzone dokumenty i obowiązujące przepisy pozwala stwierdzić, iż przy zastosowaniu określonych w niniejszej decyzji warunków korzystania ze środowiska, mających na celu zapobieganie lub ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko, zachowana zostanie należyta dbałość o środowisko oraz bezpieczna dla środowiska i zdrowia ludzi realizacja i funkcjonowanie przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 247 z późn. zm.), w przypadku, gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W decyzji, zgodnie z art. 84 ust. 1a ww. ustawy, właściwy organ może określić warunki lub wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ww. ustawy, lub nałożyć obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b lub c ww. ustawy.

Mając na względzie powyższe orzeczono jak w sentencji.

W toku prowadzonego postępowania, z uwagi na stopień skomplikowania, Prezydent Miasta Lubina w postanowieniach z dnia 12.03.2021r., 13.04.2021r. i 15.06.2021r. przedłużał, stosownie do okoliczności, termin załatwienia sprawy, w tym termin wydania postanowienia w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 735), przed wydaniem niniejszej decyzji organ prowadzący postępowanie poinformował strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia (pismo z dnia 29.06.2021r.). Zawiadomienia dokonano w formie obwieszczenia przez udostępnienie go w dniu 02.03.2021r. na tablicy ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Lubinie. Zawiadomienie, zgodnie z art. 49 § 2 zdanie drugie ww. ustawy, uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej. We wskazanym terminie uwagi i wnioski nie zostały złożone.

Integralną część niniejszej decyzji stanowi Załącznik Nr 1, zawierający charakterystykę przedsięwzięcia, co wynika z treści art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 247 z późn. zm.).

Za niniejszą decyzję pobrano opłatę skarbową w wysokości 205,00 zł na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 16 listopada 2006r. *o opłacie skarbowej* (tekst jednolity: Dz.U. z 2020r. poz. 1546 z późn. zm.), załącznik - część I, ust. 45.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lubina, w terminie 14 dni od daty doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. charakterystyka przedsięwzięcia



z op. PREZYDENTA MIASTA
Henryk Markowicz
wiceprezydent Wydziału Gospodarki Gruntami,
Architektury i Ochrony Środowiska

Otrzymują:

1. Pani Agnieszka Tabaczyńska
2. pozostałe strony postępowania (powyżej 10)
- zgodnie z odrębnym obwieszczeniem
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu
50-333 Wrocław, Al. Jana Matejki 6
2. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu
Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
50-370 Wrocław, ul. Wybrzeże Wyspiańskiego 39
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lubinie
59-300 Lubin, ul. 1 Maja 15

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

pn. "Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i parkingiem wbudowanym w parterze, parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, zlokalizowanych między ulicami Słowiańską i Kaletniczą w Lubinie", planowanego na terenie działek nr 151, 150/14, 149/14, 150/9, 150/16 w obrębie 6 miasta Lubina

Zabudowa:

Zespół będzie składał się z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych A1, A2 oraz B, które zaprojektowano tak, by mogły samodzielnie funkcjonować oraz by mogły zostać wybudowane w trzech oddalonych od siebie w czasie etapach. W pierwszym etapie zostanie zrealizowany Budynek A1, w drugim etapie budynek A2. Oba budynki będą oddzielone dylatacją przebiegającą od fundamentów aż po dach. Budynki A1-A2 będą zlokalizowane na działkach nr 150/14, 149/14, 150/9 i 150/16. Etap trzeci obejmujący budynek oznaczony literą B przewidziano do realizacji na działce nr 151.

Budynek B zaprojektowano jako wolnostojący, 5-kondygnacyjny prostopadłościan flankujący inwestycję od strony ul. Słowiańskiej. Budynek A1-A2 projektowany jest jako serce założenia urbanistycznego. Forma obiektu stworzona jest poprzez ustawienie trzech niezależnych 5- i 6-kondygnacyjnych 'wież' na platformie parteru mieszczącego garaże i lokale usługowe. Poprzez takie budowanie formy, uzyskano dodatkowy poziom zielonej przestrzeni rekreacyjnej, zlokalizowanej na dachu części parterowej budynku. Każdy z projektowanych budynków kryty będzie stropodachem płaskim.

W budynku A1-A2 przewiduje się lokalizację 5 klatek schodowych obsługujących 113 lokali mieszkalnych. W parterze natomiast znajdą się lokale usługowe oraz dwa garaże dla pojazdów osobowych. W części B przewiduje się lokalizację 2 klatek schodowych obsługujących 45 mieszkań, a w parterze lokalu usługowego. Budynek będzie posiadał 1-kondygnacyjny parking podziemny.

Pomieszczenia techniczne niezbędne do samodzielnego funkcjonowania każdego z etapów zlokalizowane są w budynku A w parterze (dostępne z garażu wbudowanego), a w budynku B – w parkingu podziemnym.

Komunikacja:

Przewiduje się dwa zjazdy publiczne na teren zainwestowania: od północy z drogi 2KDD (ul. Słowiańska) oraz od zachodu z drogi 4KDD (ul. Kaletnicza).

Wzdłuż dróg wewnętrznych inwestycji zlokalizowane zostały miejsca postojowe, dojścia do lokali mieszkalnych i usługowych oraz mała architektura. Zagospodarowanie terenu uzupełnione będzie szeregiem reprezentacyjnych stref wejściowych oraz placem zabaw.

Łącznie na terenie przedsięwzięcia przewidziano ok. 173 miejsca postojowe, w tym:

- miejsca postojowe terenowe - ok. 58 szt.
- miejsca parkingowe wbudowane w garażach w kondygnacji parteru (budynek A1-A2) - ok. 65 szt.
- miejsca postojowe w garażu podziemnym (budynek B) - ok. 50 szt.

Zieleń

Wszystkie tereny niezabudowane na terenie inwestycji projektuje się jako tereny zieleni urządzonej lub przestrzenie ogródków lokatorskich. Wszystkie ww. tereny zagospodarowane zostaną jako trawniki uzupełnione nasadzeniami traw ozdobnych i bylin. Wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych planuje się nasadzenie krzewów i drzew o pokroju karłowatym, nieprzekraczającym wysokości 2,5 m. Dodatkowo, część działki przeznaczonej na parking terenowy zlokalizowany przy placu zabaw, projektuje się wykończenie miejsc postojowych ekokratą przerostową.

Sieci i przyłącza

Zabudowa mieszkaniowa będzie zasilana w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

Ścieki bytowo-gospodarcze będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ø200. Ścieki z odwodnienia garaży będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do wewnętrznej kanalizacji sanitarnej i następnie miejskiej kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi do miejskiej kanalizacji deszczowej – do kanalizacji zlokalizowanej w ul. Kaletniczej oraz w ul. Słowiańskiej. Nadmiar wód opadowych będzie retencjonowany w instalacji kanalizacji deszczowej na terenie zainwestowania, a jego odprowadzenie regulowane będzie poprzez regulatory spływu instalowane przed studniami przyłączeniowymi. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych będą odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych.

Projektowana zabudowa mieszkaniowa będzie ogrzewana z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Konstrukcja

Projektowane budynki wielorodzinne będą zmiennej wysokości: częściowo będą składały się z 4-, 5- oraz z 6 kondygnacji nadziemnych. Ściany nośne zaprojektowano jako murowane z bloczków silka oraz żelbetowe. Fundamenty, słupy, podciąg, oraz wieńce projektowane jako żelbetowe. Konstrukcję stropodachów zaprojektowano jako żelbetową. Budynek A1-A2 będzie niepodpiwniczony. Budynek B będzie posiadał jednopoziomowy parking podziemny.

Poziom posadowienia budynku A1-A2 to ok. 0,9 m ppt. natomiast budynku B to ok. 3,8 m ppt. Inwestor zlecił wykonanie badań geotechnicznych. W zależności od wyników badań zastosuje odpowiednie zabezpieczenie wykopów. W sytuacji gdy poziom zwierciadła wód gruntowych będzie powyżej poziomu posadowienia fundamentów wykopy zostaną zabezpieczone ściankami szczelnymi i lej depresji nie wystąpi. W przypadku, gdy poziom zwierciadła wód gruntowych będzie poniżej poziomu posadowienia fundamentów będzie prowadzony wykop szerokoprzestrzenny - bez wpływu na warunki gruntowo-wodne. W przypadku konieczności odwodnienia wykopu (np. z wód opadowych) odpompowywana woda odprowadzana będzie do kanalizacji miejskiej po uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku.

Parametry projektowe garaży

Budynek A nie będzie podpiwniczony. 2 garaże (z odrębnymi wjazdami) będą wbudowane w kondygnacji parteru – dostęp bezpośrednio z poziomu przyległego terenu. W jednokondygnacyjnej części podziemnej budynku B przewidziano garaż dla samochodów osobowych, do którego będzie prowadziła rampa zjazdowa o szerokości 5,5 m. Wszystkie 3 garaże będą o powierzchniach użytkowych mniejszych niż 1500 m². Układ konstrukcyjny garaży mieszany ścianowo-słupowy z lokalnie występującymi podciągami.

Poziom posadowienia budynku B ok. 3,4 m p.p.t. tj. ok. 126,3 m n.p.m.

Parametry rampy zjazdowej do garażu podziemnego: szerokość - ok. 5,5 m, długość całkowita - 18 m, spadki - 8-20°.

Zaprojektowano miejsca postojowe prostokątne o wymiarach 2,50 m × 5,00 m oraz

równoległe o wymiarach 2,50 m × 6,00 m. Miejsca dla pojazdów osób niepełnosprawnych przewidziano o wymiarach 3,60 m x 5,00 m. Miejsca postojowe na terenie utwardzonym (z kostki betonowej), na geokracie ażurowej oraz na posadzce betonowej w garażach.

Przewidziano bytową wentylację mechaniczną garaży. Ze względu na powierzchnie parkingów (każdy będzie mniejszy niż 1500 m²) nie będzie wymagana wentylacja oddymiania garaży. Każdy z 3 parkingów będzie osobną strefą pożarową wydzieloną przegrodami w klasie rei 120. W garażach przy każdej z klatek schodowych przewiduje się po jednym hydrancie. Ewakuacja z garaży będzie odbywała się poprzez obudowane pożarowo klatki schodowe.

Instalacje

W zabudowie zaprojektowano następujące instalacje:

- instalację wodociągową sanitarną,
- instalację hydrantową,
- instalację kanalizacji sanitarnej,
- instalację kanalizacji deszczowej,
- instalację centralnego ogrzewania,
- instalację wentylacji mieszkań,
- instalację wentylacji lokali usługowych,
- instalacji wentylacji bytowej garażu,
- instalację elektryczną,
- instalacje teletechniczne.

Każdy pion okapowy zakończony będzie wyrzutnią dachową. Piony wentylacyjne wywiewne z lokali usługowych będą zakończone wyrzutniami dachowymi. Każdy pion wentylacyjny dla wc, łazienki i kuchni zakończony będzie wentylatorem dachowym. Piony wentylacyjne wywiewne z korytarzy ogólnodostępnych będą zakończone wentylatorami dachowymi. Każdy garaż (podziemny i oba w poziomie parteru) będzie wentylowane za pomocą dachowych wentylatorów wentylacji bytowych pracujących okresowo.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Henryk Markowicz
Naczelnik Wydziału Gospodarki Gruntami,
Architektury i Ochrony Środowiska