



## PRACOWNIA OCHRONY ŚRODOWISKA

mgr inż. Piotr Ciesielczuk

20-093 Lublin ul. Chodźki 3/13

NIP 919-125-79-08, Regon 060007024

tel. (081) 534-91-57, 0502-615-681; e-mail: piotr\_ci@o2.pl, www.eko-projekt.info

➤ Raporty o oddziaływaniu Inwestycji na środowisko dla etapu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

➤ Raporty o oddziaływaniu Inwestycji na środowisko dla przedsięwzięć współfinansowanych przez UE

➤ Pozwolenia zintegrowane

➤ Studia wykonalności

➤ Karty informacyjne o planowanych przedsięwzięciach

➤ Inwentaryzacje dendrologiczne

➤ Projekty zieleni

➤ Operaty wodnoprawne

➤ Operaty ochrony powietrza

➤ Wnioski o uzyskanie pozwolenia na wprowadzanie pyłów i gazów do powietrza

➤ Przeglądy ekologiczne inwestycji

➤ Analizy chemiczne wód i gleb z określeniem zawartości metali ciężkich i substancji ropopochodnych

➤ Dokumentacje geotechniczne i geologiczno – inżynierskie

➤ Projekty rekultywacji

➤ Wnioski o uzyskanie pozwolenia na wytwarzanie odpadów niebezpiecznych

➤ Informacje o wytwarzanych odpadach

Inwestor: **Global Rent Sp. z o.o. Sp. k.**  
**ul. Chopina 24/1**  
**20 – 023 Lublin**

### **Uzupełnienie nr 3 do Raportu oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie Budynku Usługowo - Biurowego na działkach nr ewid. 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ulicy Wyżynnej w Lublinie**

Opracowanie wykonał Zespół:

mgr inż. Piotr Ciesielczuk

mgr inż. Dorota Ciesielczuk

Lublin, październik 2020 r.

W nawiązaniu do pisma Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin z dnia 29.09.2020 r. znak: OŚ-OD-I.6220.176.2018 oraz pisma Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 września 2020 r. znak: WOOŚ.4221.51.2019.KPA przedkładamy Uzupełnienie do „Raportu oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie Budynku Usługowo - Biurowego na działkach nr ewid. 13, 30/8 i 30/10” w następującym zakresie:

1. Zgodnie z ww. pismem do dokumentacji sprawy miał zostać dołączony skorygowany wniosek dotyczący poprawnego zakresu przedsięwzięcia (uwzględniający drogę dojazdową). Dokument nie został jednak przekazany. Proszę o jego uzupełnienie.

#### **Ad 1.**

Skorygowany wniosek dotyczący poprawnego zakresu przedsięwzięcia (uwzględniający drogę dojazdową) w załączeniu.

2. Korekty wymaga wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, gdyż zawiera on większą liczbę działek niż obszar planowanej inwestycji a z uwagi, że przeznaczenie terenu dla wymienionych w tym dokumencie działek zostało ujęte zbiorczo (bez wyodrębniania przeznaczenia dla poszczególnych działek), nie jest możliwe jednoznaczne stwierdzenie jakie jest przeznaczenie działek objętych przedmiotową inwestycją. Sytuacja ta powoduje między innymi rozbieżność informacji w dokumentacji sprawy, np. wg. wypisu z mpzp teren przedsięwzięcia położony jest Strefie Parku Czuby – Z2, natomiast w Uzupełnieniu raportu oś podano, że „...żadna z działek objętych Inwestycją nie jest umiejscowiona według mpzp w Strefie Parku Czuby Z2.”

#### **Ad. 2.**

Nie znajduje uzasadnienia twierdzenie, że „*korekty wymaga wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, gdyż zawiera on większą liczbę działek niż obszar planowanej inwestycji a z uwagi, że przeznaczenie terenu dla wymienionych w tym dokumencie działek zostało ujęte zbiorczo (bez wyodrębniania przeznaczenia dla poszczególnych działek), nie jest możliwe jednoznaczne stwierdzenie jakie jest przeznaczenie działek objętych przedmiotową inwestycją*”.

Integralną częścią MPZP jest wyrys z planu (rysunek), na którym graficznie przedstawia się m.in. funkcję terenu, jego przeznaczenie jak też granice obszarów (np. Strefa Parku Czuby Z2). Dlatego część tekstową trzeba analizować równolegle z jego częścią graficzną tj. rysunkiem MPZP.

Zgodnie ze wskazaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie w punkcie 2 Pisma z dnia 16 marca 2020 r. znak: WOOŚ.4221.51.2019.KPA na rysunek MPZP „nałożono” zakres planowanej inwestycji kubaturowej wraz z przebiegiem części drogowej.

Cytuję fragment pisma pkt 2:

„*Z uwagi, że działki, na których planowane jest niniejsze przedsięwzięcie, zajmują znacznie większą powierzchnię niż planowana na ich inwestycja oraz zajmują powierzchnię o bardzo różnym przeznaczeniu, wskazane jest przedstawienie inwestycji w formie graficznej na podkładzie rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co zapobiegnie omyłce przy stwierdzaniu zgodności planowanej inwestycji z mpzp*”.

Z przedstawionego rysunku, który został dołączony jako zał. Nr 1 do uzupełnienia Raportu, wynika, że żadna z działek objętych Inwestycją nie jest umiejscowiona według MPZP w Strefie Parku Czuby Z2. Nie ma zatem przesłanek do twierdzenia, iż „*teren planowanego przedsięwzięcia położony jest Strefie Parku Czuby – Z2*”.

Dodać należy, że wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został dołączony do uzupełnienia Raportu nie przez wnioskodawcę, ale przez Organ prowadzący postępowanie, po jego uzyskaniu z Wydziału Planowania.

3. Niejasne jest stanowisko organu prowadzącego postępowanie, że „...na etapie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach brak jest podstaw prawnych do analizy zgodności planowanej inwestycji z dokumentami strategicznymi, t.j. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Lublin czy Planu Adaptacji do zmian klimatu Miasta Lublin”. Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 11a 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) (*dalej: ustawa ooś*) raport ooś powinien zawierać „odniesienie do celów środowiskowych wynikających z dokumentów strategicznych istotnych z punktu widzenia realizacji przedsięwzięcia”. Oba ww. dokumenty są „dokumentami strategicznymi” miasta Lublin: „Plan Adaptacji jest dokumentem strategicznym, stanowiącym podstawę do podejmowania przez władze miasta decyzji uwzględniających ryzyko związane z zagrożeniami klimatycznymi” (str. 16 Uchwały Nr 322/IX/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 5 września 2019 r. w sprawie przyjęcia „Planu Adaptacji do zmian klimatu Miasta Lublin do roku 2030”) oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, którego „...rolą (...) jest określenie rozwojowych wizji Lublina, kształtowanie polityki rozwoju miasta zapewniającej jak najlepsze warunki życia, umożliwienie rozwoju gospodarczego w myśl zasad zrównoważonego rozwoju i zachowania ładu przestrzennego, ochrony, wzmocnienia i wzbogacenia środowiska przyrodniczego i kulturowego Lublina...” (str. 6 Załącznika nr 1 do Uchwały Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin Część I – uwarunkowania).
- W ustawie ooś nie nałożono formalnego obowiązku „zgodności” przedsięwzięcia z ww. dokumentami (jak ma to miejsce w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), ale nałożono konieczność merytorycznego przeanalizowania inwestycji pod kątem „celów środowiskowych” strategicznych dokumentów istotnych z punktu widzenia realizacji przedsięwzięcia. Proszę więc o ponowne przeanalizowanie tego zagadnienia mając na uwadze m.in. bezpośrednie zapisy dot. terenu przedsięwzięcia ujęte w SUiKZP miasta Lublin i przywołane w piśmie RDOŚ w Lublinie z dnia 10.01.2020 r., znak: WOOŚ.4221.51.2019.KPA.

### Ad. 3

Ustosunkowując się do pkt 3. pisma Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24.09.2020 r. w ocenie Inwestora Organ słusznie stwierdził, że zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego (**powszechnie obowiązującym prawem miejscowym**) na działkach objętych wnioskiem może powstać planowana inwestycja i brak jest podstaw prawnych do analizy zgodności ww. inwestycji z dokumentami strategicznymi tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublina czy Planu Adaptacji do zmian klimatu Miasta Lublina ponieważ te dokumenty nie mają mocy powszechnie obowiązującego prawa miejscowego.

Dla stron postępowania faktem bezspornym jest częściowa sprzeczność zapisów planu zagospodarowania przestrzennego z ww. dokumentami strategicznymi Miasta Lublin. **Jednak sprzeczność ta dotyczy tylko sytuacji gdy zostanie zaimplementowany do miejscowego porządku prawnego nowy plan zagospodarowania przestrzennego oparty na nowym Studium.** Dopiero od tego momentu będzie możliwa realizacja nowych zapisów Studium do tego czasu **jak stanowi ww. Studium możliwa jest realizacja funkcji przewidzianych w planie obecnie obowiązującym, a następnie utrwalenie ich jako stanu istniejącego, bądź rozważenie kosztów odszkodowawczych ergo w tym zakresie zapisy dokumentu strategicznego Studium są kompatybilne/zgodne z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.**

Biorąc powyższe pod uwagę oraz fakt, że Miasto Lublin nie zaproponowało Inwestorowi, żadnej rekompensaty za odstąpienie od realizacji ww. inwestycji oczywistym jest, iż Inwestor ma prawo zabudować nieruchomość zgodnie z prawem tj. w sposób dopuszczalny przez obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu.

Planowana inwestycja ma być zrealizowana w Strefie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH jak zauważa Organ, jednak nie oznacza to, że nie może ona być w tym miejscu usytuowana, zwłaszcza gdy tak jak w rozpoznawanej sprawie planowana zabudowa

kubaturowa będzie realizowana tylko i wyłącznie na działce nr 13. Powyższe rozwiązanie jest zgodne z obowiązującym na tym terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nie spowoduje żadnej ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu na chronionym obszarze. Przedsięwzięcie obejmować będzie również działki o numerach 30/8 oraz 30/10, które będą zagospodarowane w sposób dopuszczalny przez mpzp ale nie powstaną na nich żadne obiekty budowlane, ewentualnie tylko obiekty małej architektury i tereny zieleni biologicznie czynnej. Dodatkowo podnoszę, iż wbrew twierdzeniu Organu żadna z ww. działek nie jest umiejscowiona według mpzp w Strefie Parku Czuby Z2.

Zgodnie z § 23 ust. 2 m.p.z.p. zbocza dolin rzecznych, suchych dolin i wąwozów oznaczone na rysunku planu uznaje się z uwagi na ich ekspozycję, za element tożsamości przyrodniczo-krajobrazowej, podkreślający walor położenia miasta. Wprowadza się obowiązek ich ochrony, przed wszelkimi formami zabudowy kubaturowej, **poza wyznaczoną w planie strefą** oraz nasadzeniami wysokiej zieleni ozdobnej.

Ponadto stosownie do treści § 64 ust. 3 m.p.z.p. W granicach ESOCH obowiązuje zakaz m.in.: **2) lokalizowania wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy mieszkaniowej, poza wyznaczoną w planie;**

Z kolei w myśl § 3 ust. 1 pkt. 24) przez strefę należy rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzeni.

Już z literalnej i gramatycznej wykładni cytowanych zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że zabudowa kubaturowa części objętej wnioskiem działki ewidencyjnej nr 13 jest dopuszczalna, mimo iż przedmiotowa nieruchomość znajduje w Strefie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH. **Skoro zatem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujące Studium do czasu powstania nowego planu zagospodarowania przestrzennego** dopuszcza zabudowę znacznej części w/w nieruchomości obiektami zgodnymi z podstawowym przeznaczeniem tego terenu tj. lokalizacja wielko kubaturowych obiektów handlowo – usługowych oraz usług komercyjnych – działalność z pogranicza produkcji i usług oraz nauki itp. (zobacz § 36 ust. 3 pkt. 1 i 2;) ergo rodzaj zabudowy zamierzonej przez Inwestora (biurowo – usługowej) jest również możliwy w Strefie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH.

W ocenie Wnioskodawcy przeciwnie, błędne stanowisko mogłoby wynikać z wybiórczej i fragmentarycznej analizy przytoczonych postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uchwalonego Studium. Organ w swojej ocenie nie może się skupiać na wyrwanych z kontekstu, pojedynczych zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub Studium, co jest sprzeczne z zasadami prawidłowej wykładni przepisów.

Zarówno w doktrynie jak i judykaturze zgodnie przyjmuje się, że *„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, a zatem podlega wykładni jak inne źródła prawa powszechnie obowiązującego. Przy wykładni treści planu co do przeznaczenia terenu konieczne jest tym samym sięgnięcie do dyrektyw wykładni, zgodnie z którymi znaczenie przepisu zależy nie tylko od jego językowego sformułowania, ale również od treści innych przepisów (kontekst systemowy) oraz całego szeregu wyznaczników pozajęzykowych, takich jak funkcje ocenianej regulacji prawnej.”*(tak Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 lipca 2018 r. sygn. akt: II OSK 2011/16; podobnie wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 września 2018 r. sygn. akt: II OSK 2408/16.

Co więcej jak słusznie wskazuje Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 9 maja 2018 r. (sygn. akt: IV SA/Po 59/18) *„Jak wynika z treści art. 80 ust. 2 ustawy z 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zgodność z postanowieniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym kryterium oceny zamierzeń inwestycyjnych podmiotu ubiegającego się o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. (...) Z powyższego wynika, że sprzeczność z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być jednoznaczna i nie może budzić najmniejszych wątpliwości.”*

Innymi słowy **„Organ, dokonując oceny zgodności planowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obowiązany jest do szczegółowej analizy wszystkich postanowień planu mających zastosowanie do konkretnej inwestycji, co oznacza, że nie jest wystarczające lakoniczne, jednozdaniowe i arbitralne stwierdzenie, że**

**taka zgodność bądź niezgodność ma miejsce w sprawie. W żadnym razie wątpliwości w tym zakresie nie można jednak interpretować na niekorzyść podmiotu zainteresowanego realizacją konkretnego przedsięwzięcia.”** (tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 23 grudnia 2013 r. sygn. akt: II SA/OI 984/13).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że nie można, dokonywać wykładni postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako aktu prawa miejscowego jedynie w oparciu o wyrwane z kontekstu fragmenty poszczególnych paragrafów, które miałyby jedynie (oczywiście hipotetycznie ponieważ w rozpoznawanej sprawie nie ma miejsca taka sytuacja) uzasadniać postawioną przez organ tezę jakoby lokalizacja inwestycji Wnioskodawcy była niezgodna z zapisami planu. Powyższe uwagi merytoryczne odnoszą się również do uchwalonego Studium. Plan zagospodarowania przestrzennego (jak i Studium) należy czytać całościowo włącznie z jego częścią graficzną( w której to części zaznaczone są m.in linie zabudowy dla działki 13) zakładając, że jego poszczególne zapisy stanowią funkcjonalną całość i są ze sobą nierozzerwalnie związane. Organ w swoich rozważaniach dotyczących zgodności planowanej inwestycji z planem zagospodarowania przestrzennego powinien wziąć pod uwagę zasady wykładni celowościowej cytowanych zapisów w/w planu, z których bezsprzecznie wynika, że na terenie działki 13 może powstać budynek usługowo - biurowy.

**Pamiętać przy tym należy, iż zgodnie z obowiązującą wykładnią jurydyczno – doktrynalną i wyżej przedstawionym orzecnictwem w rozpoznawanej sprawie Organ tym bardziej nie ma także możliwości wyciągania negatywnych konsekwencji dla Inwestora z faktu obowiązywania na rozpatrywanym terenie nowego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina, które nota bene jest sprzeczne z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego (tylko w sytuacji uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego o ile będzie on zgodny z tym Studium) - sytuacja dopuszczalna prawnie.** Bezspornym dla stron jest fakt, iż uchwalone w dniu 1.07.2019 r. nowe Studium dla Miasta Lublina nie jest powszechnie obowiązującym prawem.

Należy jednak przede wszystkim pamiętać, że zgodnie z ww. Studium do czasu uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z tym Studium – sytuacja bardzo hipotetyczna, możliwa jest realizacja funkcji przewidzianych w planie obecnie obowiązującym, a następnie utrwalenie ich jako stanu istniejącego, bądź rozważenie kosztów odszkodowawczych ergo w tym zakresie zapisy dokumentu strategicznego Studium są kompatybilne/zgodne z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

W zaistniałej sytuacji logicznym jest, że Inwestor musi zachowywać się zgodnie z obowiązującym na danym terenie prawem czyli postanowieniami zawartymi w planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 13.

Dodatkowo Inwestor podnosi, iż pomimo usytuowania planowanego obiektu na zboczu suchej doliny nie dojdzie do zamknięcia jej drożności. Planowana funkcja obiektu biurowo – usługowo nie pogorszy również warunków zamieszkiwania okolicznych mieszkańców wręcz przeciwnie na działce nr 13 mają powstać głównie biura (nie żadna działalność produkcyjno - wytwórcza również dopuszczalna zapisami mpzp dla tego obszaru), w których okoliczni mieszkańcy mogą znaleźć pracę niedaleko swojego miejsca zamieszkania (w związku z tym faktem emisja szkodliwych spalin związanych z dojazdem do pracy może wręcz się zmniejszyć w skali całego miasta). W obiekcie tym znajdą się również placówki nieuciążliwych usług typu przedszkole, sklep spożywczy, placówka banku, pralnia itd. , z których również będą korzystać okoliczni mieszkańcy (o powyższe usługi wnosili w ramach konsultacji społecznych okoliczni mieszkańcy). Niebagatelne znaczenie ma również planowany wielopoziomowy parking w obiekcie na działce nr 13 , który także komercyjnie będzie dostępny dla mieszkańców osiedla, co w konsekwencji pomoże udrożnić przejazdy ulicami na całym osiedlu i spowoduje swobodę poruszania się po osiedlu dla pieszych. Planowana funkcja obiektu nie będzie też stanowić ze względu na emitowany hałas i zanieczyszczenie powietrza bezpośredniego zagrożenia dla warunków życia i zdrowia ludzi na terenach okolicznej zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto Inwestor planuje stworzyć z humusu ściągniętego z placu budowy na działce 13 zielony dach budynku z budkami lęgowymi dla ptaków i owadów. Potencjalnie Inwestor ma w swoim porfolio podmiot, który jest zainteresowany hodowlą pszczoł na dachu tego budynku co także wzbogaci miejscowy ekosystem. Naturalną rzeczą jest że część wody opadowej będzie wykorzystywana dla potrzeb własnych nowo powstałego obiektu.

Reasumując z powyższego jednoznacznie wynika, że projektowany budynek usługowy biurowy tworzy całość funkcjonalną dopuszczalną na danym obszarze zgodnie z prawidłową, kompleksową, spójną, logiczną i racjonalną interpretacją zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z rysunkami planu w tym obowiązującymi liniami zabudowy oraz liniami rozgraniczającymi poszczególne funkcje danych obszarów, a także z obowiązującym na dzień dzisiejszy Studium na tym obszarze. W konsekwencji całe zamierzenie inwestycyjne Wnioskodawcy - Inwestora obejmujące realizację ww. obiektu, jest zgodnie z zapisami obowiązującego na danym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium.

Pamiętać przy tym również należy, iż zgodnie z obowiązującym p.z.p.m. działka 13 jest usytuowana w Strefie Miejskiej Y2, co zgodnie z § 72 ww. planu oznacza, że teren niniejszy to obszar o intensywnym stopniu zurbanizowania, realizowanym jako różnorodne formy zainwestowania, o dominujących funkcjach miastotwórczych – a więc zespoły mieszkaniowe i zgrupowania aktywności gospodarczej wraz z infrastrukturą komunikacyjną i zespołami zieleni. W strefie miejskiej plan zaleca wręcz: re-kompozycję zdegradowanych przestrzennie i funkcjonalnie fragmentów strefy a bez wątplenia działka 13 ma taki charakter.

Ponadto ww. plan w Strefie Miejskiej Y2 zaleca także dążenie do wprowadzenia miejsc pracy w kompleksach mieszkaniowych pod warunkiem zapewnienia harmonijnego, nie kolizyjnego współistnienia różnych funkcji a przedstawiony powyżej projekt inwestycyjny Wnioskodawcy niewątpliwie wpisuje się w to zalecenie. W związku z powyższym uzasadnieniem nie widzimy już elementów mogących stanowić dla Organu jakiegokolwiek wątpliwości w związku z tym zwracamy się z prośbą o wydanie stosownego stanowiska w przedmiotowej sprawie.

4. Wątpliwości budzi czy przedstawiona analiza przepływu powietrza została przeprowadzona dla przedmiotowej inwestycji, gdyż w pkt. 5 uzupełnienia raportu oos podano, że: „W przypadku przedmiotowego obiektu jego usytuowanie dobrano tak aby nie tworzył bariery poprzecznej w stosunku do przepływu powietrza w suchej dolinie”, „Obiekt został zaprojektowany dłuższym bokiem równoległe do kierunku przepływu powietrza” oraz, że: „Budynek nie dochodzi również do dna doliny...”. Informacje te są sprzeczne z opisem przedsięwzięcia, Analizą Krajobrazową oraz załącznikami graficznymi obrazującymi położenie obiektu na terenie suchej doliny.

Proszę również wyjaśnić jaką metodykę przyjęto do przeprowadzenia tej analizy. W uzupełnieniu raportu oos wspomniano o modelu Kapsa, który zastosowano przy wykonanych badaniach przewietrzania lubelskich wąwozów (Raport z inwentaryzacji przyrodniczej wąwozów: nr 13 Górki Czechowskie, nr 26 Lipnik, nr 41-53 Zimne Doły wraz z analizą planistyczną stanu prawnego, Lublin 2018 r) oraz o symulacjach numerycznych zachowania wiatru - R. Gnatowska „Planowanie terenów zabudowanych w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju z zastosowaniem metod modelowych”, E.Moryń – Kucharczyk „Zastosowanie olejowej techniki wizualizacji do analizy opływu obiektów”), jednak nie wyjaśniono jak ww. metody zostały zastosowane dla przedmiotowej inwestycji.

W związku z powyższym nie można przyjąć za wiążące wniosków z przeprowadzonej analizy: „Na podstawie przedstawionych badań niewątpliwie można stwierdzić, że w przypadku gdy planowana zabudowa nie wpływa na zmianę kierunku przepływu mas powietrza w dolinie nie wpłynie również w sposób istotny na warunki jego przewietrzania”. Nie można również zgodzić się z sugestią, że skoro planowana inwestycja dotyczyć będzie pojedynczego obiektu o powierzchni stanowiącej jedynie ok. 1,43 % powierzchni suchej doliny „trudno jest (...) mówić o zabudowaniu suchej doliny utrudniającej swobodne jej

przewietrzanie”, gdyż z uwagi na układ przestrzenny dolin (kształt podłużny z licznymi przewężeniami) istotna jest nie tylko powierzchnia obiektu, ale i jego kształt (przede wszystkim wysokość i ustawienie poprzeczne w stosunku do przepływu mas powietrza) oraz umiejscowienie w obrębie doliny (zbocze, dno; lokalizacja w obrębie przewężenia doliny).

Proszę zatem o ponowne uzasadnienie zakładanego w raporcie oś „...braku wpływu planowanej Inwestycji na pogłębienie występowania zjawiska Miejskiej Wyspy Ciepła na obszarze miasta”.

#### Ad. 4

W odpowiedzi na powyższe załączamy pogłębioną analizę wpływu projektowanego budynku usługowo-biurowego na miejską wyspę ciepła wraz z uzasadnieniem braku wpływu planowanej Inwestycji na pogłębienie występowania zjawiska Miejskiej Wyspy Ciepła na obszarze miasta.

Streszczenie uzupełnienia:

##### 1) Lokalizacja obiektu.

Wcześniejsza analiza została wykonana dla wskazanej inwestycji. Projektowany budynek jest przesunięty na południe względem dna suchej doliny aby zminimalizować zakłócenia przepływu mas powietrza. **Pogłębiona analiza wykazuje, że w rejonie lokalizacji budynku dominujące spływy mas powietrza odbywają się prostopadle do dna doliny – w związku z tym budynek faktycznie zorientowany jest równolegle do przeważających kierunków ruchu mas powietrza.** Należy wskazać, że wyższe partie doliny są zalesione, co istotnie ogranicza ruchy powietrza powyżej terenu opracowania.

##### 2) Metodyka.

Tak zwany „model Kapsa” jest metodą określającą zależność lokalnych warunków przewietrzania od objętości i powierzchni poszczególnych części doliny [1], ale nie uwzględniającą pokrycia terenu. Stąd należy ją traktować bardziej jako metodę określającą potencjał doliny do naturalnego przewietrzania niż wskazującą rzeczywiste przepływy mas powietrza.

Wymienione publikacje [2] i opisy doświadczeń [3] były z kolei jednym ze źródeł informacji o możliwych zachowaniach mas powietrza, przydatnymi do formułowania wniosków, ale nie miały bezpośredniego zastosowania w przeprowadzonych analizach. W uzupełnieniu oparto się na analizie numerycznego modelu ukształtowania terenu oraz symulacji konwekcji mas powietrza. Wykorzystane w analizach narzędzia opisano w załączniku nr 2.

Załączniki:

1. Wniosek
2. Uzupełnienie Oceny Oddziaływania na Środowisko w zakresie wpływu inwestycji na miejską wyspę ciepła.