



## 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 „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 kierowany przez:

mgr inż. Piotr Ciesielczuk

Lublin, grudzień 2020 r.

**Ad. Odniesienie się do celów środowiskowych wynikających z dokumentów strategicznych istotnych z punktu widzenia realizacji przedsięwzięcia.**

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, przedmiotowy teren przeznaczony jest pod zieleń o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleńce, skwery.

Odniesienie się do celów środowiskowych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin przedstawiono poniżej:

<b>Cel:</b>	<b>Zastosowane na terenie Inwestycji działania zmierzające do osiągnięcia wyznaczonego celu:</b>
<b>W zakresie ochrony środowiska i jego zasobów oraz ochrony przyrody:</b>	
Utrzymanie i sukcesywne wzmacnianie różnorodności biologicznej	Teren inwestycji użytkowany obecnie jako grunt rolny nie przedstawia dużej bioróżnorodności. Obszar porasta głównie roślinność segetalna, brak jest tu drzew i krzewów. W obrębie parceli nie planowana jest wycinka zieleni. Biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji poza obszarami chronionymi i cennymi przyrodniczo, należy uznać, że jej realizacja nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze, w tym na szeroko rozumianą bioróżnorodność tego obszaru, zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji. Po wykonaniu prac budowlanych planowane jest urządzenie nawierzchni zielonych z nasadzeniami drzew i krzewów co wpłynie pozytywnie na bioróżnorodność tego obszaru. Cel uwzględniony w działaniach projektowych.
Zabezpieczenie terenów wartościowych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym;	W obrębie terenu objętego opracowaniem brak jest obszarów cennych pod względem przyrodniczym. Zastany krajobraz suchego wąwozu można uznać za istotny i wyróżniający się dla Lublina. Zamiarem projektantów było dostosowanie zagospodarowania do zastanego ukształtowania terenu. Niweleta ciągów jezdnych i pieszych zbliżona jest do zastanych poziomów terenu. Wykonana została analiza krajobrazowa z której jednoznacznie wynika, że nie będzie ona w swoim wyrazie „agresywna”. Dopracowania wymagają rozwiązania materiałowe, w szczególności zieleń w otoczeniu budynku, które pozwolą na jego minimalizowanie w otwartym krajobrazie. Planowany budynek nie zaburza najważniejszych otwartych widokowych z osiedla Czuby a proponowana architektura szanuje kontekst krajobrazowy poprzez nawiązanie charakterem do zabudowy blokowej (6 kondygnacji nadziemnych, linie elewacji bez przełamań, otwarte otoczenie budynku). Zwarta bryła budynku pozwala na maksymalne odsłonięcie dna wąwozu. Inwestycja nie zawęży jego światła do pobliskich wzniesień. Cel uwzględniony w działaniach projektowych
Zachowanie i wzmacnianie ciągłości wszystkich elementów systemu przyrodniczego miasta (Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych)	W granicach terenu objętego strefą Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych nie planowana jest zabudowa kubaturowa. W zasięgu obowiązywania powyższej strefy projektowane jest urządzenie terenu zielonego. Cel uwzględniony w działaniach projektowych
Ochronę wód podziemnych	Zastosowane na terenie przedsięwzięcia zabezpieczenia w zakresie gospodarki wodno - ściekowej skutecznie powinny zapobiegać dopływowi i

<b>Cel:</b>	<b>Zastosowane na terenie Inwestycji działania zmierzające do osiągnięcia wyznaczonego celu:</b>
	<p>ograniczeniu dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych zarówno na etapie jego realizacji jak i eksploatacji (utwardzenie nawierzchni, używanie sprzętu sprawnego technicznie, zabezpieczenie odpowiedniej ilości sorbentów do strącania ewentualnych niewielkich wycieków zanieczyszczeń ropopochodnych w przypadku uszkodzenia lub awarii pracujących maszyn, prace ziemne nie będą prowadzone w warstwie zawodnionej, zastosowanie separatorów ropopochodnych do podczyszczania wód opadowych przed ich odprowadzeniem do odbiornika itp). Projektowany budynek nie będzie stanowił „zapory” dla przepływu wód podziemnych. Nie przewiduje się zatem wystąpienia ich podpiętrzenia w rejonie planowanej inwestycji.</p> <p>W ramach dodatkowego zabezpieczenia planowanego przedsięwzięcia przed niekorzystnym wpływem wód zaprojektowano wykonanie płyty fundamentowej, powyżej lustra wód gruntowych na której posadowiony będzie budynek.</p> <p>Cel uwzględniony w działaniach projektowych.</p>
<p>Ochronę wód powierzchniowych i poprawę ich jakości, w tym także poprzez renaturyzację koryt rzecznych</p>	<p>Ze względu na znaczne oddalenie od najbliższych cieków powierzchniowych, oddziaływania bezpośrednie Inwestycji na wody powierzchniowe nie będzie występować. Przewiduje się przetrzymywanie nadmiaru wód opadowych w zbiorniku retencyjnym z możliwością ich gospodarczego wykorzystania (w okresie bezdeszczowym).</p> <p>W sposób pośredni cel uwzględniony w działaniach projektowych</p>
<p>Zapobieganie osuszaniu/ zanikaniu źródeł, zbiorników wodnych, obszarów podmokłych oraz przeciwdziałanie obniżaniu poziomu wód gruntowych</p>	<p>Racjonalna gospodarka wodna w obrębie planowanego przedsięwzięcia. Wykonanie na terenie Inwestycji zbiornika retencyjnego z możliwością wykorzystania wód opadowych.</p> <p>Cel uwzględniony w działaniach projektowych</p>
<p>Poprawę jakości powietrza i klimatu akustycznego</p>	<p>Funkcjonowanie planowanej Inwestycji wiąże się z emisją zanieczyszczeń do powietrza i oddziaływaniami akustycznymi. W projekcie przyjęto zastosowanie takich rozwiązań aby w jak największym stopniu ograniczyć zasięg ich oddziaływania. W przypadku planowanej Inwestycji kubaturowej trudno mówić o poprawie jakości powietrza i klimatu akustycznego, ponieważ realizowana ona będzie na terenie obecnie użytkowanym jedynie rolniczo, a więc wprowadzenie zabudowy usługowej oznacza wprowadzenie na tym terenie źródeł zanieczyszczenia powietrza i hałasu. Obliczenia stanu zanieczyszczenia atmosfery, spowodowanego oddziaływaniem na środowisko wszystkich źródeł na terenie planowanej Inwestycji wykazały, że analizowane przedsięwzięcie spełniać będzie normy obowiązujące w zakresie ochrony powietrza dla emitowanych zanieczyszczeń.</p> <p>Na podstawie przeprowadzonej analizy i wykonanych obliczeń przewiduje się, że etap eksploatacji inwestycji przy przyjętych założeniach, nie będzie stanowił zagrożenia pod względem akustycznym dla terenów chronionych akustycznie w porze dnia i w porze nocy.</p>

Cel:	Zastosowane na terenie Inwestycji działania zmierzające do osiągnięcia wyznaczonego celu:
	Cel zmierzający do ograniczenia zasięgu oddziaływania na jakość powietrza i klimatu akustycznego uwzględniony w działaniach projektowych
Kształtowanie korzystnych warunków topoklimatycznych i aerosanitarnych;	Projektowany budynek jest dla występujących na tym terenie ruchów powietrza stosunkowo niewielką przeszkodą, ponieważ został zorientowany równolegle do ruchów powietrza opadającego po zboczach doliny i wycofany od dna doliny w kierunku jej brzegu. Takie usytuowanie skutkuje tym, że hamowanie przepływu powietrza wzdłuż jej dna jest ograniczone do minimum. Projektowany budynek zlokalizowany będzie w miejscu gdzie dolina jest szersza, pomiędzy naturalnymi przewężeniami - prostopadle do kierunku dna doliny, ale wycofany prawie w całości poza jej oś - wysokością zrównujący się z nieodległym lasem, stanowiącym osłonę od strony dominujących wiatrów. Takie usytuowanie nie wpłynie więc znacząco na zmianę kierunku przepływu mas powietrza w dolinie i nie wpłynie również w sposób istotny na warunki jej przewietrzania. Planowana inwestycja nie będzie miała wpływu na pogłębienie występowania zjawiska Miejskiej Wyspy Ciepła na obszarze miasta. Cel uwzględniony w działaniach projektowych.
Ochronę obszarów występowania złóż poprzez racjonalne ich zagospodarowanie;	Nie dotyczy
Ochronę istniejących lasów i zadrzewień oraz zwiększanie ich potencjału biologicznego (w tym również poprzez zwiększanie ich powierzchni)	Nie dotyczy
Rekultywację terenów zdegradowanych	Nie dotyczy
Rewaloryzację biologiczną uznanych za zdegradowane odcinków dolin rzecznych Bystrzycy, Czerniejówki i Czechówki m.in. poprzez ich renaturalizację	Nie dotyczy
Zachowanie istniejących terenów zieleni urządzonej oraz ich ochronę przed przekształcaniem na inne cele (w tym np. na miejsca parkingowe);	W obrębie parceli przeznaczonej pod inwestycję kubaturową, nie funkcjonuje teren zieleni urządzonej. Obecnie stanowią go grunty rolne (teren okresowo koszony, pobierane dopłaty). Nie dotyczy.
Realizację nowych terenów zieleni w miejscach wymagających wzmocnienia Ekologicznego	W ramach planowanej inwestycji projektowane jest urządzenie powierzchni zielonych z nasadzeniami drzew i krzewów. Obejmuje to również obszar znajdujący się w granicach ESOCh. Cel uwzględniony w działaniach projektowych.
<b>W zakresie ochrony atmosfery:</b>	
Nie należy lokalizować zabudowy w dolinach, suchych dolinach, wąwozach oraz innych obszarach stanowiących główne korytarze przewietrzania miasta	Planowana zabudowa nie będzie w sposób znaczący oddziaływała na przewietrzanie miasta. Projektowany budynek zlokalizowany będzie w miejscu gdzie dolina jest szersza, pomiędzy naturalnymi przewężeniami - prostopadle do kierunku dna doliny, ale wycofany prawie w całości poza jej oś - wysokością zrównujący się z nieodległym lasem, stanowiącym osłonę od strony dominujących wiatrów. Takie usytuowanie nie wpłynie więc znacząco na zmianę kierunku przepływu mas powietrza w dolinie i nie wpłynie również w sposób istotny na warunki jej przewietrzania. Cel uwzględniony w działaniach projektowych.

<b>Cel:</b>	<b>Zastosowane na terenie Inwestycji działania zmierzające do osiągnięcia wyznaczonego celu:</b>
<p>Należy dążyć do zachowania zgodnych z przepisami odrębnymi standardów jakości powietrza poprzez ograniczenie, a docelowo wyeliminowanie konwencjonalnych źródeł ciepła oraz dążyć do zwiększenia stosowania do celów grzewczych wysokojakościowych paliw lub/i urządzeń niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii bądź do wykorzystania miejskiej sieci ciepłowniczej</p>	<p>Z uwagi na brak technicznych możliwości przyłączenia projektowanego obiektu do miejskiego systemu ciepłowniczego zaplanowano korzystanie w celach grzewczych z gazu ziemnego jako najmniej uciążliwego dla środowiska paliwa konwencjonalnego. Cel w miarę możliwości technicznych uwzględniony w działaniach projektowych.</p>
<p>Należy ograniczać wpływ zanieczyszczeń komunikacyjnych, wywołanych ruchem pojazdów, poprzez m.in. stosowanie nasadzeń zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych</p>	<p>W obrębie projektowanej Inwestycji planowane jest utworzenie powierzchni zielonych z nasadzeniami drzew i krzewów. Cel uwzględniony w działaniach projektowych.</p>
<b>W zakresie ochrony akustycznej:</b>	
<p>Należy dążyć do likwidacji istniejących i nie lokalizować nowych obiektów chronionych przed hałasem w obszarach, gdzie przekroczone są dopuszczalne normy hałasu</p>	<p>Planowany obiekt kubaturowy zlokalizowany będzie na terenie oznaczonym na rysunku miejscowego planu symbolem AG - tereny aktywności gospodarczej, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjno – wytwórczą i składowo – magazynową taką jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecze techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, składy, magazyny, hurtownie, urządzenia obsługi rolnictwa oraz inne formy działalności gospodarczej wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym oraz Układ drogowy realizowany będzie na terenie oznaczonym symbolem KD – teren dróg publicznych. Analizowany teren w myśl Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014r., poz. 112) nie zalicza się do żadnej z kategorii terenów chronionych. Planowany do realizacji obiekt kubaturowy (zgodnie z rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) w całości znajduje się w strefie uciążliwości akustycznej od kolei. Uwzględniając lokalizację w sąsiedztwie terenu kolejowego, obiekt zostanie zaprojektowany z uwzględnieniem zastosowania rozwiązań akustycznych w postaci stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej zapewniającej dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz obiektu (pomieszczenia związane z przebywaniem osób) Cel uwzględniony w działaniach projektowych.</p>
<p>W planach miejscowych należy uwzględniać założenia programów ochrony środowiska przed hałasem dla Miasta Lublin. Należy dążyć do ograniczenia wszelkich uciążliwości do granic własnej posesji.</p>	<p>Z przeprowadzonej analizy akustycznej i wykonanych obliczeń wynika, że etap eksploatacji inwestycji przy przyjętych założeniach, danych i informacjach otrzymanych od Inwestora nie będzie stanowił zagrożenia pod względem akustycznym dla terenów chronionych akustycznie w porze dnia i w porze nocy. W obliczeniach uwzględniono ruch pojazdów samochodowych po zewnętrznej drodze dojazdowej,</p>

<b>Cel:</b>	<b>Zastosowane na terenie Inwestycji działania zmierzające do osiągnięcia wyznaczonego celu:</b>
	<p>związanych z obsługą przedmiotowego przedsięwzięcia.</p> <p>Na granicy terenów chronionych akustycznie nie występują przekroczenia dopuszczanego poziomu hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Tekst jednolity Dz.U. z 2014r., poz. 112).</p> <p>Ponadnormatywna uciążliwość akustyczna ograniczona będzie do granicy własnej posesji.</p> <p>Cel uwzględniony w działaniach projektowych.</p>
<b>W zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków</b>	
Poprawa standardów zaopatrzenia miasta w wodę poprzez objęcie zasięgiem obsługi wodociągu miejskiego wszystkich istniejących i planowanych terenów zainwestowania.	<p>Obiekt zostanie podłączony do miejskiej sieci wodociągowej (budowa przyłącza wodociągowego). Włączenie projektowanego obiektu odbędzie się zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci MPWiK.</p> <p>Cel uwzględniony w działaniach projektowych.</p>
Dostosowanie do wymagań ochrony środowiska	<p>Na terenie inwestycji zostaną zastosowane urządzenia niezbędne do podczyszczania wód opadowych powstających w obrębie powierzchni utwardzonych oraz wód roztopowych powstających w garażach podziemnych (zastosowanie separatorów ropopochodnych). Zostanie również zabezpieczona odpowiednia ilość urządzeń i sprzętu p. poż.</p> <p>Cel uwzględniony w działaniach projektowych.</p>
Poprawa efektywności i dostosowanie do wymagań ochrony środowiska oczyszczania ścieków komunalnych i deszczowych	<p>Na terenie inwestycji zostaną zastosowane urządzenia niezbędne do podczyszczania wód opadowych powstających w obrębie powierzchni utwardzonych oraz wód roztopowych powstających w garażach podziemnych (zastosowanie separatorów ropopochodnych).</p> <p>Cel uwzględniony w działaniach projektowych.</p>
Rozszerzenie zasięgu obsługi kanalizacją sanitarną i deszczową na istniejącym i planowanym obszarze zainwestowania	<p>W ramach przedmiotowej Inwestycji planowana jest realizacja przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej.</p> <p>Cel uwzględniony w działaniach projektowych.</p>
Stosowanie systemów retencji i infiltracji zmniejszających i opóźniających odpływ wód opadowych i roztopowych	<p>W ramach przedmiotowej inwestycji planowane jest wykonanie zbiornika retencyjnego z możliwością jego gospodarczego wykorzystania w czasie dłuższych okresów bezdeszczowych (podlewanie terenów zielonych).</p> <p>Cel uwzględniony w działaniach projektowych.</p>

Odniesienie się do celów środowiskowych określonych Planie Adaptacji do zmian klimatu Miasta Lublin przedstawiono poniżej:

<b>Cel:</b>	<b>Zastosowane na terenie Inwestycji działania zmierzające do osiągnięcia wyznaczonego celu:</b>
Włączanie adaptacji do zmian klimatu w politykę rozwoju miasta	<p>Wdrażanie tego celu leży po stronie Urzędu Miasta Lublin odpowiedzialnego za opracowanie dokumentów strategicznych obowiązujących na tym terenie. Podstawowym dokumentem strategicznym z punktu widzenia realizacji przedsięwzięcia, na którym oparte zostały działania projektowe jest obowiązujący Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, zgodnie z którym realizacja przedmiotowej Inwestycji jest możliwa.</p>

<b>Cel:</b>	<b>Zastosowane na terenie Inwestycji działania zmierzające do osiągnięcia wyznaczonego celu:</b>
Wzmocnienie wykorzystania funkcji zieleni miejskiej w łagodzeniu skutków zmian klimatu	Inwestycja zakłada pozostawienie części terenu parceli jako powierzchnia biologicznie czynna (wielkość określona w MPZT), na której zostaną urządzone nawierzchnie zielone z nasadzeniami drzew i krzewów. Cel uwzględniony w działaniach projektowych.
Zwiększenie odporności miasta na ekstremalne zjawiska meteorologiczne i hydrologiczne (intensywne opady, powódzie, susze, upały)	W ramach przedmiotowej inwestycji planowane jest wykonanie zbiornika retencyjnego służącego do przechwycenia nadmiaru wód opadowych w trakcie intensywnych deszczów z możliwością jego gospodarczego wykorzystania w czasie dłuższych okresów bezdeszczowych (podlewanie terenów zielonych). Działanie to służy retencji wód opadowych w miejscu ich powstawania i odciążeniu kanalizacji deszczowej miasta. Cel uwzględniony w działaniach projektowych.
Poprawa jakości życia i zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom w sytuacji ekstremalnych zjawisk związanych ze zmianami klimatu	Wdrażanie tego celu leży po stronie Urzędu Miasta Lublin odpowiedzialnego za bezpieczeństwo mieszkańców, ochronę środowiska, edukację, zdrowie. Na terenie Inwestycji zostanie zabezpieczona odpowiednia ilość urządzeń (hydranty) i sprzętu p. poż. W przypadku intensywnych opadów śniegu przewidziana jest również regularna kontrola powierzchni dachu. Cel w ograniczonym stopniu (zależnym od wnioskującego) uwzględniony w działaniach projektowych
Ograniczenie wpływu miasta na środowisko w warunkach zmian klimatu	Z uwagi na brak technicznych możliwości przyłączenia projektowanego obiektu do miejskiego systemu ciepłowniczego zaplanowano korzystanie w celach grzewczych z gazu ziemnego jako najmniej uciążliwego dla środowiska paliwa konwencjonalnego. Wpływ na warunki aerosanitarnie miasta będzie miało pozostawienie drożności suchej doliny w procesie przewietrzania, a co za tym idzie wybór lokalizacji planowanego obiektu. Przeprowadzona analiza przemieszczania mas powietrza po realizacji Inwestycji wykazała znikomy wpływ na przewietrzanie terenu, ponieważ projektowana zabudowa zlokalizowana będzie po północno-wschodniej stronie dużego obszaru zalesionego. Najbardziej prawdopodobny jest więc przebieg ruchów mas powietrza w kierunku z południowego zachodu na północny wschód, niezależny od pory dnia czy nocy, omijający w dużej mierze inwestowany teren. Planowana inwestycja nie wpłynie zatem na pogłębienie występowania zjawiska Miejskiej Wyspy Ciepła na obszarze miasta. Cel uwzględniony w działaniach projektowych.