



GK-OS.6220.4.2021.AM

Zamość, dnia 12 lipca 2021 r.

## DECYZJA

Na podstawie art. 104 §1 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), art. 63 ust. 1, art. 71 ust. 1, art. 84 i art. 85 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 2021 r., poz. 247 ze zm.), a także §3 ust. 1 pkt 56 i pkt 58 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) po rozpatrzeniu wniosku AK Development Adam Kubsik, ul. Rakuś 32, 30-864 Kraków (pełnomocnik Grupa BOX Architekci Paweł Pudełko, ul. J. Bайдona 8a/5, 40-115 Katowice) dotyczącego wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia **„Budowa dwóch budynków handlu wielkopowierzchniowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Zamościu przy ul. Legionów”**

## ORZEKAM

stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia „Budowa dwóch budynków handlu wielkopowierzchniowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Zamościu przy ul. Legionów”.

## UZASADNIENIE

Do Prezydenta Miasta Zamość wpłynął wniosek Pana Pawła Pudełko Grupa BOX Architekci, ul. J. Bайдona 8a/5, 40-115 Katowice w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Budowa dwóch budynków handlu wielkopowierzchniowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Zamościu przy ul. Legionów”. W korespondencji z dnia 2 kwietnia 2021 r. wskazano, że inwestorem jest AK Development Adam Kubsik, ul. Rakuś 32, 30-864 Kraków, zaś pełnomocnikiem Grupa BOX Architekci Paweł Pudełko, ul. J. Bайдona 8a/5, 40-115 Katowice. Dołączono oświadczenie z dnia 9 marca 2021 r. inwestora AK Development Adam Kubsik o braku finansowania ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej i oświadczenie że wnioskodawca nie jest jednostką samorządu terytorialnego ani podmiotem zależnym od jednostki samorządu terytorialnego.

W toku prowadzonego postępowania, na podstawie art. 64 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*, Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Zamość działając z upoważnienia Prezydenta Miasta Zamość pismem znak: GK-OS.6220.4.2021.AM z dnia 19 kwietnia 2021 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie o opinię w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie po zapoznaniu się z załączonymi do wniosku o wydanie decyzji środowiskowej materiałami opisowo-graficznymi w postanowieniu WSTIII.4220.56.2021.JK z dnia

11 maja 2021 r. (dostarczonym dnia 11 maja 2021 r.) nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Na podstawie ww. przepisów, Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Zamość działając z upoważnienia Prezydenta Miasta Zamość pismem znak: GK-OS.6220.4.2021.AM z dnia 19 kwietnia 2021 r. wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zamościu o opinię w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zamościu po zapoznaniu się z załączonymi do wniosku o wydanie decyzji środowiskowej materiałami opisowo-graficznymi nie zawniósł o nałożenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (opinia sanitarna znak: NZ.9027.4.9.2021 z dnia 5 maja 2021 r., dostarczona dnia 6 maja 2021 r.) z punktu widzenia wymagań higienicznych, sanitarnych i zdrowotnych.

Równocześnie na podstawie ww. przepisów Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Zamość działając z upoważnienia Prezydenta Miasta Zamość pismem znak: GK-OS.6220.4.2021.AM z dnia 19 kwietnia 2021 r. wystąpił do Zarządu Zlewni w Zamościu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o opinię w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania chroniące środowisko Dyrektor Zarządu Zlewni w Zamościu pismem LU.ZZŚ.3.4360.116.2021.MR z dnia 7 maja 2021 r. (data wpływu: 11 maja 2021 r.) zawiadomił, że wydanie opinii nastąpi nie później niż do 28 maja 2021 r. ze względu na konieczność szczegółowego przeanalizowania materiału dowodowego. Następnie, pismem znak LU.ZZŚ.3.4360.116.2021.MR z dnia 26 maja 2021 r. (data wpływu: 31 maja 2021 r.) nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ze względu na brak negatywnego wpływu tego przedsięwzięcia na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych, o których mowa w ustawie Prawo wodne.

Informacja o wszczęciu postępowania została podana do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń Miasta Zamość oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, a także w miejscu realizacji inwestycji. Prezydent Miasta Zamość na podstawie art. 10 §1 oraz art. 49 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego*, dalej: *kpa* w zw. z art. 74 ust 3 ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, dalej: *ooś*, pismem GK-OS.6220.4.2021.AM z dnia 4 czerwca 2021 r. zawiadomił strony postępowania o zakończeniu postępowania oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją, wyznaczając siedmiodniowy termin. W trakcie postępowania nie wpłynęły uwagi i wnioski.

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) zostało zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko zapisanych w §3 ust. 1 pkt 56 lit. b i ust. 58 lit. b:

56) *centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;*

58) *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: a) 0,2 ha na obszarach*

objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, **b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.**

Planowane przedsięwzięcie położone jest w województwie lubelskim, w mieście Zamość przy ul. Legionów. Teren przekształcony obejmie działki w ark. 21 o numerach ewidencyjnych: 31/1, 32/3, 306, 33, 34, 303, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 307, 48, 49, 50 oraz części działek o numerach ewidencyjnych: 29, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15. Granicę zachodnią stanowi ul. Legionów oraz eksploatowana Stacja Paliw BP, paczkomaty, obiekt gastronomiczny Wild Beam Cafe (na wynos), z siecią dróg wewnętrznych, dalej na południe na kierunku planowanego przedsięwzięcia położone są obiekty sportu i rekreacji, oświaty, zdrowia, po stronie północnej terenu położone są nieużytki rolne a także planowana droga zbiorcza oraz tereny usług oraz linia kolejowa. Po stronie wschodniej teren użytkowany jest rolniczo.

Przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zamość zatwierdzonym Uchwałą Nr XXII/229/2012 Rady Miasta Zamość z dnia 24 września 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. 2012.2924), oznaczonym na rysunku planu jako: UC tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, 1.U tereny zabudowy usługowej, KDZ tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze. Działki sklasyfikowane są jako grunty orne RII, dz. 29 jako droga. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolem UC obejmuje zabudowę obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:

1. zabudowę obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup> oraz zabudowę usługową.
2. wewnętrzne drogi dojazdowe, miejsca parkingowe, chodniki, podejścia i podjazdy – nie wyznaczone na rysunku zmiany planu;
3. zieleń tzw. izolacyjną oraz ozdobną z elementami małej architektury;
4. urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
5. dopuszcza się budowę stacji paliw.

W granicach terenu UC, w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II Uchwały, a ponadto następujące ustalenia:

1. powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
2. powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
3. wysokość budynków nie może przekroczyć 15 m (nie licząc kominów i elementów instalacji technologicznych związanych z przeznaczeniem podstawowym, których wysokość nie może przekroczyć 20 m);
4. należy stosować dachy budynków o kącie nachylenia głównych połaci od 0° do 30°, z dopuszczeniem powierzchni połaci nie będących płaszczyznami;
5. ustala się obowiązek zapewnienia min. jednego miejsca postojowego lub garażowego, przypadającego na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
6. dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych w postaci szyldów oraz tablic informacyjnych i tzw. billboardów z zachowaniem ograniczenia wynikającego z zastosowania nieprzekraczalnych linii zabudowy – jak ich obowiązywanie w odniesieniu do budynków;
7. w terenie UC dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wrysowanych na rysunku zmiany planu;
8. dopuszcza się sytuowanie budynków w terenie UC i MN/UH bezpośrednio przy granicy działki;

9. ustala się ograniczenia w lokalizacji obiektów kubaturowych i drzewostanu wysokiego w strefach: technicznej i ochronnej linii elektroenergetycznej średniego i wysokiego napięcia – wrysowanych na rysunku zmiany planu;

10. dopuszcza się modernizację linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia z możliwością zmiany ich kablowania oraz zmiany tras, z równoczesnym ustanowieniem ograniczeń w nowo wyznaczonych strefach technicznej i ochronnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

11. w przypadku dokonań, o których mowa w pkt 10, przestają obowiązywać ograniczenia w wyznaczonej na rysunku zmiany planu strefie technicznej i ochronnej, o których mowa w pkt 10;

12. w terenie UC wrysowuje się strefę uciążliwości komunikacyjnych od ul. Legionów (droga główna ruchu przyspieszonego – poza obszarem zmiany planu) – wrysowaną na rysunku zmiany planu, w której wyklucza się lokalizowanie obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje realizację dwóch obiektów handlu wielkopowierzchniowego, detalicznego oraz prezentacji wyrobów użytkowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni handlowej przekraczającej powierzchnię 2000 m<sup>2</sup>, w których Inwestor będzie prowadził działalność obejmującą handel detaliczny artykułami budowlanymi, szczególnie do remontów mieszkań i budynków, materiałów do wykończenia mieszkań ze stanu deweloperskiego, narzędzi i drobnych maszyn i urządzeń budowlanych, wyposażenia ogrodów, placów zabaw itp. Ponadto handel detaliczny artykułami AGD, telewizorami, elektroniką, domowymi urządzeniami elektronicznymi i elektrycznymi, źródłami światła, aparatami fotograficznymi, telefonicznymi. Obiekt handlu wielkopowierzchniowego A będzie budynkiem jednokondygnacyjnym, a jedynie część biurowa ok. 950 m<sup>2</sup> będzie dwukondygnacyjna. Obiekt handlu wielkopowierzchniowego B będzie w całości budynkiem jednokondygnacyjnym.

Całkowita powierzchnia terenu objętego przedsięwzięciem wynosi 4,408 ha, powierzchnia przekształcona 4,408 ha, powierzchnia zabudowy budynków 0,927 ha (oznaczony dalej jako budynek A) + 0,515 ha (oznaczony dalej jako budynek B), łącznie: 1,442 ha. Pozostałe powierzchnie utwardzone (powierzchnia dróg wewnętrznych, powierzchnia placu logistyki, powierzchnia parkingów – 1,531 ha w tym 492 miejsca parkingowe, powierzchnia ciągów pieszych, niezadaszona powierzchnia sprzedaży) łącznie: 2,530 ha, powierzchnia terenów zielonych 0,478 ha, powierzchnie sprzedaży ogółem 0,984 ha.

W obiektach poza częścią handlową zostaną przeznaczone powierzchnie pod funkcje: pomieszczenia zaplecza – zespół techniczny, recepcja, magazyn wewnętrzny, pomieszczenia biurowe, kasy, wiatrołapy, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia socjalne.

Realizacja przedsięwzięcia wymagać będzie budowy: wewnętrznej sieci wodociągowej wraz z przyłączem z wodociągiem miejskim przebiegającym w ulicy Legionów; wewnętrznej kanalizacji sanitarnej z przyłączem do miejskiej kanalizacji przebiegającej w ulicy Legionów; wewnętrznej kanalizacji deszczowej wraz z przyłączem do miejskiej kanalizacji deszczowej przebiegającej w ul. Legionów; wewnętrznej sieci ciepłej wody wraz z przyłączem do ciepłociągu w ulicy Legionów; instalacji transformatora; instalacji w pomieszczeniu technicznym w każdym obiekcie (A i B) agregatu prądotwórczego; organizację miejsc do selektywnego gromadzenia odpadów; budowy obiektów małej architektury; urządzenia terenów zielonych.

Analizowane przedsięwzięcie będzie zlokalizowane poza strefą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (osiedle Zamoyskiego), nie ma powiązań z innymi przedsięwzięciami zrealizowanymi na obszarze, na który będzie oddziaływać i w związku z powyższym nie przewiduje się skumulowania oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z innymi w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem. Przedsięwzięcie będzie docelowo skomunikowane z ul. Hrubieszowską po zrealizowaniu drogi dojazdowej oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KDZ.

Na etapie realizacji wykorzystywane będą surowce naturalne (woda, piasek) w ilościach wynikających z wyliczeń projektowych przy założonej technologii robót. W fazie tej wystąpią uciążliwości akustyczne związane z emisją hałasu oraz emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza związana z transportem materiałów budowlanych. Emisje te będą miały charakter czasowy, a zasięg ich oddziaływania ograniczy się do najbliższego otoczenia prowadzonych prac, tj. do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zaplecze budowy (sprzętowe, materiałowe i socjalne) zostanie zlokalizowane na części działki posiadającej utwardzone nieprzepuszczalne podłoże uniemożliwiające przedostawaniu się substancji ropopochodnych do gruntu – wewnętrzne, utwardzone drogi oraz plac manewrowy z płyt betonowych. Na wyznaczonym placu będą składowane materiały, w sposób zabezpieczający je przed uszkodzeniem. Odpady budowlane będą magazynowane selektywnie, pod kątem możliwości ich ponownego wykorzystania. Prace budowlane prowadzone będą w porze dnia (6:00 – 22:00) przy użyciu sprzętu sprawnego technicznie o możliwie najlepszych parametrach akustycznych z zastosowaniem właściwych rozwiązań organizacyjno-technicznych, eliminujących wystąpienie awarii sprzętu budowlanego powodujących przedostawanie się substancji ropopochodnych do gruntu. Wszelkie prace związane z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane z zastosowaniem technologii możliwie jak najmniej uciążliwej dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska. Szacuje się dzienny ruch samochodów osobowych i dostawczych na poziomie ok. 30 pojazdów (w szczególności dowóz pracowników) w skali doby, a przyjmując realizację przedsięwzięcia w czasie ok. 250 dni, łączną ilość samochodów osobowych i dostawczych oszacowano na poziomie ok. 7,5 tys. W trakcie realizacji przedsięwzięcia (realizacja obejmuje roboty ziemne, budowlane, montażowe) będą wykorzystywane środki transportu (samochody ciężarowe, samochody ciężarowe z urządzeniem dźwigowym, samochody ciężarowe samowyładowcze, pompobetonowozy) oraz urządzenia (maszyny do zagęszczania (tylko walce wibracyjne i niewibracyjne), płyty wibracyjne, ubijaki wibracyjne, spycharki kołowe, ładowarki kołowe, koparko-ładowarki kołowe, równiarki, dźwigi budowlane do transportu towarów, wciągarki budowlane, ręczne kruszarki do betonu i młoty, żurawie wieżowe, agregaty prądotwórcze – spalinowe, agregaty sprężarkowe, pilarki, piły ręczne). Emisje będą miały charakter czasowy, a zasięg ich oddziaływania ograniczy się do najbliższego otoczenia prowadzonych prac, tj. do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Oddziaływania związane z fazą realizacji przedsięwzięcia ustaną po zakończeniu prac budowlanych.

Szacunkowe zatrudnienie w trakcie realizacji przedsięwzięcia wyniesie 60 pracowników przez okres ok. 250 dni, średnie zużycie wody na poziomie 15 l/pracownika (przyjęto wskaźnik dla zatrudnionych bez wymagających prysznica, w przypadku konieczności jego użycia zapewni dostęp poszczególny wykonawca) zużycie wody w czasie realizacji przedsięwzięcia wyniesie ok. 225 m<sup>3</sup>.

Mieszanki betonowe będą dostarczane bezpośrednio z wytwórni betonu. Przewiduje się użycie wody do przygotowania klejów szczególnie na elewacjach oraz stabilizacji betonu w ilości ok. 60-80 m<sup>3</sup>. Konieczność przeprowadzenia dezynfekcji przewodów wodociągowych, w zależności od zastosowanej metody oraz dezynfekcja likwidowanych przewodów kanalizacji sanitarnej, będzie wymagała zużycia ok. 100 m<sup>3</sup> wody wraz ze środkami dezynfekcyjnymi. Wielkość oszacowano na podstawie wstępnego zagospodarowania terenu oraz przeprowadzenia dwukrotnego odkażania w systemie zamkniętym. Ilość zużytego oleju napędowego do zasilania maszyn budowlanych, przy założeniu średniego zużycia oleju napędowego na poziomie 10 kg dla motogodziny, 2000 motogodzin, oszacowano na poziomie ok. 20 Mg. Zużycie energii elektrycznej w czasie realizacji przedsięwzięcia oszacowano na ok. 200 MWh, w związku z zapotrzebowaniem na oświetlenie, eksploatacją maszyn i urządzeń w trakcie robót budowlano-montażowych oraz celów socjalnych.

W okresie użytkowania woda z wodociągu miejskiego będzie wykorzystywana do celów bytowych. Przyjmując zatrudnienie w obiektach w ilości ok. 100 osób oraz ilość oczek w sanitariatach na 20 sztuk, zużycie wody w skali roku na podstawie obowiązujących wskaźników wyniesie około

1350 m<sup>3</sup>. Ścieki socjalnobytowe w ilości zapotrzebowanej wody (ok. 18 tys. m<sup>3</sup>) odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacyjnej sanitarnej wg warunków technicznych wydanych przez właściciela sieci. Utrzymanie czystości nieznacznej powierzchni w obiekcie budowlanym będzie wymagało w ciągu roku użycia wody w ilości ok. 100 m<sup>3</sup>, zaś w budynku handlowym – ok. 30 m<sup>3</sup>. Ścieki te zostaną odprowadzane łącznie ze ściekami bytowymi do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe z dachów (jako wody czyste pozbawione substancji ropopochodnych) będą odprowadzane bez podczyszczania bezpośrednio do miejskiej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych odprowadzane będą po uprzednim podczyszczeniu w separatorach do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

W fazie eksploatacji zapotrzebowanie na energię elektryczną związane będzie z zasilaniem: oświetlenia wewnętrznego oraz zewnętrznego, urządzeń biurowych, kas itp., urządzeń mechanicznych (wentylacja, elektronarzędzia), miejscowych podgrzewaczy wody, urządzeń w pomieszczeniach socjalnych. Roczne zużycie energii szacuje się na ok. 1 GWh.

Zapotrzebowanie na ciepło przeznaczone na cele klimatyzacji oszacowano na podstawie granicznego współczynnika sezonowego zapotrzebowanie na ciepła dla hal o użytkowaniu  $\geq 12$  h. Roczne maksymalne zapotrzebowanie będzie wynosić  $Q_r = 812 \text{ kW} \times 4500 \text{ h} = 3,654 \text{ GWh}$ .

W fazie eksploatacji źródłem hałasu będzie ruch samochodów klientów oraz dostarczających towary handlowe oraz system wentylacji i klimatyzacji. Łączną ilość wjazdów i wyjazdów (w warunkach najbardziej niekorzystnych) dla ośmiu godzin w porze dziennej wyniesie ok. 1120 pojazdów umownych (osobowe i dostawcze klientów) oraz od poniedziałku do piątku samochody ciężarowe w ilości maksymalnie 4 (pojazdy ciężkie) oraz 12 dostawczych (pojazdy ciężkie). Dla pozostałych 7 godzin przyjęto ok. 330 pojazdów umownych (lekkie pojazdy klientów). System wentylacji i klimatyzacji będzie oparty na zainstalowanych na powierzchni dachu budynków: centrali dachowych, nawiewno-wyciągowych; wentylatorów dachowych wyciągowych; zewnętrznych klimatyzatorów; aparatów grzewczo-wentylacyjnych. Moc akustyczna zespołów urządzeń wyniesie (dla przyjętych ilości): centrale dachowe, nawiewno-wyciągowe – 79 dB, wentylatorów dachowych wyciągowych – 75 dB, jednostek zewnętrznych klimatyzatorów – 84 dB, aparatów grzewczo-wentylacyjnych – 82 dB.

W okresie tym wystąpi uciążliwość związana z emisją zanieczyszczeń do powietrza powstałych w wyniku spalania paliwa w pojazdach silnikowych poruszających się po terenie przedsięwzięcia oraz spalania oleju napędowego w agregatach prądowórczych budynków A i B. Czas emisji ze spalania paliw w silnikach samochodów osobowych – 4500 h. Czas emisji ze spalania paliw w silnikach samochodów ciężarowych – 2000 h.

Każdy budynek zostanie wyposażony w agregat prądowórczy, umieszczony w pomieszczeniu technicznym. Budynek A w agregat o mocy 500 kVA (400 kW), zasilany olejem napędowym, który w warunkach normalnych będzie uruchamiany jedynie celem sprawdzenia jego sprawności (2 h) w skali roku. Budynek B w agregat o mocy 300 kVA (240 kW), zasilany olejem napędowym, który w warunkach normalnych będzie uruchamiany jedynie celem sprawdzenia jego sprawności (2 h) w skali roku. Zużycie oleju napędowego na 1 h wyniesie odpowiednio: 58,5 kg/h i 35,5 kg/h.

Z Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia wynika, że w okresie realizacji nie wystąpi ryzyko poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu. Prace budowlane prowadzone będą w technologii powszechnie stosowanej przy realizacji tego typu inwestycji z zastosowaniem surowców naturalnych przyjaznych dla środowiska i posiadających atesty do ich stosowania. Dopuszczone do prac budowlanych maszyny i urządzenia będą sprawne technicznie.

Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza strefą zabudowy mieszkaniowej chronionej przed hałasem na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112). Najbliższa zabudowa

mieszkaniowa wielorodzinna – osiedle Jana Zamoyskiego jest zlokalizowana po zachodniej stronie ulicy Legionów, w odległości ok 200 m od terenu funkcyjnego.

Według regionalizacji fizycznogeograficznej Polski J. Kondrackiego przedsięwzięcie usytuowane jest w Makroregionie Wyżyna Lubelska, Mezoregionie Padół Zamojski. Przedsięwzięcie usytuowane jest poza obszarami: wybrzeża, górskimi, terenem uzdrowiska i obszarem ochrony uzdrowiskowej, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1098) o *ochronie przyrody*, w tym poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położone obszary Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków PLB060013 Dolina Górnej Łabuńki oraz obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Europejskiej – Doliny Łabuńki i Topornicy PLH060087 znajdują się w odległości ok. 2,4 km w kierunku południowym od terenu realizacji przedsięwzięcia. Realizacja przedsięwzięcia nie będzie mieć znaczenia dla przedmiotów ochrony ww. obszarów.

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza korytarzami ekologicznymi. Najbliżej położony korytarz ekologiczny GKPdC-2B Lasy Roztocza - Dolina Bugu leży w odległości ok 7,6 km od terenu funkcyjnego. Jest to strefa ciągów leśnych, w obrębie której występują zadrzewienia i zakrzaczenia umożliwiające migracje zwierząt poprzez lokalne korytarze leśne. Przedsięwzięcie realizowane będzie w terenie przekształconym antropogenicznie o dużej presji, nie ingeruje w strukturę ekologiczną korytarza krajowego i lokalnych ciągów ekologicznych. Z Karty Informacyjnej wynika, że przedsięwzięcie prawdopodobnie nie będzie oddziaływać na wody powierzchniowe i podziemne.

Miasto Zamość liczy 62 785 mieszkańców, gęstość zaludnienia 2069 osób/km<sup>2</sup> (stan na 31 grudnia 2020 r., Baza Demografia GUS, demografia.stat.gov.pl). Zasięg oddziaływania przedsięwzięcia ograniczy się do granic terenu funkcyjnego oraz najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji i może być odczuwalne w strefie zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi – osiedle Jana Zamoyskiego (oddalone o ok. 200 m od granic terenu przedsięwzięcia). Oddziaływanie przedsięwzięcia będzie wynikać z uwarunkowań miejsca lokalizacji oraz emisji do środowiska (hałas, zanieczyszczenie powietrza, gospodarka wodno-ściekowa, gospodarka odpadami). W związku z powyższym przeanalizowano możliwe skutki środowiskowe wynikające z lokalizacji i miejscowych uwarunkowań oraz z emisji w fazie realizacji, funkcjonowania i likwidacji przedsięwzięcia w odniesieniu do elementów środowiska i funkcji ekologicznych (korytarze ekologiczne), w tym przyrodniczych obszarów chronionych (obszar Natura 2000) oraz zdrowia ludzi.

Przy lokalizowaniu projektowanych obiektów wzięto pod uwagę powiązanie funkcjonalne z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej oraz bezkolizyjność w stosunku do obecnego i projektowanego układu komunikacyjnego. W trakcie realizacji przedsięwzięcia i jego eksploatacji nie wystąpią ograniczenia korzystania z terenów w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji. Z analiz poszczególnych komponentów środowiska wynika, że planowana inwestycja nie będzie w sposób ponadnormatywny niekorzystnie oddziaływała na tereny poza granicami terenu objętego opracowaniem, a w szczególności tereny zabudowy mieszkaniowej osiedla Jana Zamoyskiego (zlokalizowana za ul. Legionów w odległości ok. 200 m od granicy terenu funkcyjnego).

Bezpośrednie oddziaływanie hałasu będzie odczuwalne w obrębie terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny i nie będzie powodować pogorszenia warunków akustycznych w strefie zabudowy mieszkaniowej osiedla Jana Zamoyskiego w Zamościu. Zasięg oddziaływania przedsięwzięcia ograniczy się do granic terenu funkcyjnego, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji.

Nie przewiduje się negatywnego wpływu na środowisko spowodowanego wzmożoną emisją hałasu i zanieczyszczeń do powietrza. Hałas pochodzący z innych urządzeń będzie okresowy i sporadyczny.

Ponadto, na terenie funkcyjnym nie będą realizowane usługi uciążliwe, co jest pozytywnym sygnałem świadczącym o braku zagrożenia dla terenu funkcyjnego.

Realizacja przedsięwzięcia o funkcji handlowej przyczyni się do zwiększenia dotychczasowej intensywności zabudowy oraz zwiększenia emisji gazów, tj. SO<sub>2</sub>, CO<sub>2</sub> i CO. Na podstawie wyników obliczeń emisji zanieczyszczeń do powietrza zamieszczonych w KIP należy stwierdzić, że emisje nie przekroczą dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu. Ogrzewanie budynków będzie realizowane przez miejską sieć ciepłą i w związku z tym nie wystąpi emisja zanieczyszczeń do powietrza.

Ze względu na skalę inwestycji stwierdza się brak prawdopodobieństwa oddziaływań negatywnych znaczących, tj. przekroczenia ustalonych prawem standardów akustycznych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w *sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112). Brak również prawdopodobieństwa wystąpienia stałych lub długoterminowych przekroczeń poziomów dopuszczalnych zanieczyszczeń powietrza określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w *sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu* (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 845).

Realizacja planowanego przedsięwzięcia związana jest z powstawaniem odpadów, zarówno na etapie budowy, jak i eksploatacji inwestycji. Odpady powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia będą magazynowane selektywnie w odpowiednio oznakowanych pojemnikach/kontenerach w sposób uniemożliwiający przedostawanie się odpadów do środowiska. Odpady wytworzone na etapie realizacji inwestycji zostaną w pierwszej kolejności zagospodarowane zgodnie z zapisami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 11 maja 2015 r. w *sprawie odzysku odpadów poza instalacjami i urzędzeniami* (Dz. U. z 2015 r., poz. 796). Odpady, których nie można zagospodarować zgodnie z ww. rozporządzeniem będą przekazane odpowiednim podmiotom dysponującym wszelkimi niezbędnymi pozwoleniami z zakresu gospodarki odpadami, gwarantującym zagospodarowanie odpadów zgodnie z prawem. Masy ziemne powstające w wyniku realizacji inwestycji będą w pierwszej kolejności wykorzystane w miejscu ich wydobycia (zostaną wykorzystane do niwelacji terenu inwestora) pod warunkiem spełnienia standardów jakości gleby i ziemi. Sposób postępowania z odpadami (gromadzone selektywnie i przekazywane do dalszego zagospodarowania specjalistycznym firmom) będzie zgodny z wymaganiami określonymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 779 ze zm.).

Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (dróg wewnętrznych, parkingów naziemnych) po uprzednim podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej.

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* (Dz. U. z 2016 r. poz. 1911 ze zm.), przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych oznaczonych kodem europejskim: PLRW20002324249 — „Łabuńka do Czarnego Potoku”. Odcinek posiada status: silnie zmieniona część wód, typ: (23) — Potok lub strumień na obszarze będącym pod wpływem procesów torfotwórczych. Ocena stanu JCWP – zły. Celem środowiskowym dla JCWP jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny. Przedmiotowa JCWP jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych - typ odstępstwa 4(4) – 1 – Brak możliwości technicznych. W zlewni JCWP nie zidentyfikowano presji mogącej być przyczyną występujących przekroczeń wskaźników jakości. Konieczne jest dokonanie szczegółowego rozpoznania przyczyn w celu prawidłowego zaplanowania działań naprawczych. Rozpoznanie przyczyn nieosiągnięcia dobrego stanu zapewni realizacja działań na poziomie krajowym: utworzenie krajowej bazy danych o zmianach hydromorfologicznych, przeprowadzenie pogłębionej analizy presji pod kątem zmian hydromorfologicznych, opracowanie



dobrych praktyk w zakresie robót hydrotechnicznych i prac utrzymaniowych wraz z ustaleniem zasad ich wdrażania oraz opracowanie krajowego programu renaturalizacji wód powierzchniowych.

Planowana inwestycja położona jest w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 407 – Niecka Lubelska (Chełm-Zamość).

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonej kodem PLGW200090, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym. Celem środowiskowym dla JCWPd jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy. Osiągnięcie celów środowiskowych oceniono jako niezagrażone. Dla JCWPd ustanowiono odstępstwo 4 – (7) – z uwagi na eksploatację podziemną węgla kamiennego ze złoża „Ostrów”. Inwestycja polegająca na eksploatacji węgla kamiennego w Lubelskim Zagłębiu Węglowym, w obrębie udokumentowanych złóż węgla K-9, K-6-7, K-8 i K-4-5. 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 sąsiedztwie planowanej inwestycji brak jest obszarów wodno-błotnych oraz obszarów o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedlisk łęgowych i ujść rzek. Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami objętymi ochroną, strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, ani na obszarach zagrożonych podtopieniami.

Teren inwestycji znajduje się w obszarze, który zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego Informatycznego Systemu Ochrony Kraju (<http://www.isok.gov.pl/>) zlokalizowany jest poza strefą zagrożenia powodziowego.

Zgodnie z KIP na przedmiotowym terenie nie stwierdzono wody gruntowej do głębokości 5,0 m p.p.t. tj. do rzędnej 219,0 m n.p.m. Teren inwestycji położony jest w obszarze występowania wód głębinowych poziomu kredowego. Orientacyjna głębokość kredowego poziomu wód w rejonie badań wynosi poniżej 20,0 m p.p.t. Wody opadowe i roztopowe będą zbierane własnym systemem kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w separatorze oraz osadniku z zawieszin oraz węglowodorów ropopochodnych włączone do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez administratora.

Niekorzystne oddziaływania na środowisko jakie mogą wystąpić na etapie realizacji przedsięwzięcia związane są z możliwością zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego w wyniku uszkodzenia pracującego sprzętu i wycieku substancji ropopochodnych. W celu ograniczenia możliwości wystąpienia takiej sytuacji należy używać sprzętu sprawnego technicznie, a na placu budowy znajdować się będzie przenośna wanna wychwytywa lub kuweta dostosowana do zbierania wyciekającej substancji z uszkodzonej maszyny, do czasu usunięcia awarii. Należy zapewnić odpowiednią organizację placu budowy wraz z zapleczem socjalnym. Miejsca składowania maszyn i materiałów mogących powodować zanieczyszczenie gleb i wód oraz odpady należy lokalizować na szczelnych nawierzchniach utwardzonych, lub odpowiednio zabezpieczonych przed wyciekami substancji ropopochodnych do gruntu. Wykonawca robót budowlanych powinien posiadać odpowiednie sorbenty do strącania zanieczyszczeń ropopochodnych.

Z przeprowadzonej analizy uwarunkowań lokalizacyjnych, skali i charakteru przedsięwzięcia oraz zapotrzebowania na zasoby naturalne, potencjalnych emisji do środowiska i rozwiązań chroniących określonych w KIP, wynika brak prawdopodobieństwa oddziaływań negatywnych znaczących na elementy środowiska i funkcje ekologiczne oraz na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych (utrzymanie dobrego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i populacji gatunków, w tym ptaków stanowiących przedmiot ochrony i ich siedlisk) wynikających z ustaleń Dyrektywy Siedliskowej oraz Dyrektywy Ptasiej (Dyrektywa Rady 92/43/EWG z 21 maja 1992 r., w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory i Dyrektywa 2009/147/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*, w obszarach Natura 2000. Przedsięwzięcie realizowane będzie poza obszarami

chronionymi i nie będzie stanowiło zagrożenia dla gatunków i ich siedlisk będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 – Dolina Górnej Łabuńki PLB060013 oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Doliny Łabuńki i Topornicy PLH060087 – znaczna odległość (ok. 2,4 km).

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w terenie przekształconym antropogenicznie, poza korytarzami ekologicznymi i nie będzie negatywnie oddziaływać na Korytarz Ekologiczny GKPdC-2B Lasy Roztocza - Dolina Bugu, nie spowoduje izolacji obszarów przyrodniczo cennych, umożliwiających migrację zwierząt i roślin oraz ochronę i odbudowę bioróżnorodności zarówno w obszarze specjalnej ochrony ptaków PLB060013 Dolina Górnej Łabuńki oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Doliny Łabuńki i Topornicy PLH060087, jak też innych terenach o dużej wartości przyrodniczej.

Krajobraz terenu realizacji przedsięwzięcia ulegnie zmianie, gdyż wprowadzona zostanie zabudowa kubaturowa na terenach dotychczas niezabudowanych (teren przekształcony antropogenicznie). Wpływ przekształceń ograniczony będzie jednak tylko do skali lokalnej. Nowa zabudowa długofalowo przyczyni się do zwiększenia walorów wizualnych obszaru, co jest oddziaływaniem pozytywnym zwiększającym ład przestrzenny terenu. Projektowane budynki nie będą zaburzały krajobrazu co do formy i co do wysokości. W związku z tym nie przewiduje się znaczącego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na krajobraz.

Realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje znaczących zmian w warunkach klimatycznych obszaru. Można przewidywać, że nastąpi niewielka zmiana w kierunku klimatu obszarów zurbanizowanych, w wyniku zwiększenia powierzchni zabudowanej, np. nieznaczne obniżenie wilgotności lub zmniejszenie prędkości wiatru. Na terenie funkcyjnym nie będzie wprowadzona wysoka zabudowa, co ma znaczenie przy kształtowaniu warunków przewietrzania, które powinny pozostać bez znaczących zmian. Nie przewiduje się wzrostu emisji gazów cieplarnianych w okresie realizacji i użytkowania (budynki ogrzewane będą ciepłem dostarczanym siecią ciepłowniczą – brak emisji do powietrza), nie spowoduje przekroczeń norm określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w *sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu* (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 845) i 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).

Z analizy charakteru przedsięwzięcia i sposobu przystosowania do zmian klimatu (nagłych zjawisk pogodowych związanych z ociepleniem się klimatu, tj. fale upałów, susze oraz sprzyjające w tych warunkach pożary, jak również powodzie, nawalne deszcze, burze, silne wiatry, osuwiska, katastrofalne opady śniegu, fale mrozów itp.) wynika, że przedsięwzięcie nie będzie wrażliwe na skrajne zjawiska klimatyczne i nie będzie znacząco oddziaływać na klimat i na bioróżnorodność. Zlokalizowane jest poza terenami zagrożonymi powodzią lub ruchami osuwiskowymi mas ziemnych, poza terenami gromadzenia się wód opadowych i roztopowych w okresach ulewnych deszczy lub gwałtownych roztopów.

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w odległości ok. 52 km od wschodniej granicy państwa. Uwzględniając jego skalę oraz lokalny charakter brak jest prawdopodobieństwa oddziaływania transgranicznego na elementy środowiska przyrodniczego.

Z uwagi na powyższe, uwzględniając uwarunkowania określone w art. 63 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*, dotyczące rodzaju i charakterystyki przedsięwzięcia oraz jego usytuowania, a także rodzaju i skali możliwego oddziaływania należy stwierdzić, że przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia nie jest konieczne.

W tym stanie faktycznym i prawnym rozstrzygnięto jak na wstępie.

## POUCZENIE

Zgodnie z art. 72 ust. 3 oraz ust. 1 pkt 1 i ust. 1b 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 decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Wniosek ten powinien być złożony w terminie sześciu lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem art. 72 ust. 4 i 4b.

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zamościu za pośrednictwem organu wydającego decyzję, w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z brzmieniem art. 127a §1 kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Natomiast §2 stanowi, że z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Jarosław Miechowicki  
Dyrektor Wydziału  
Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska

### Załącznik:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz oceny oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.).

### Otrzymują:

1. Grupa BOX Architekti Paweł Pudełko, ul. J. Bайдona 8a/5, 40-115 Katowice (pełnomocnik);
2. AK Development Adam Kubsik, ul. Rakuś 32, 30-864 Kraków;
3. Aa.

### Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie, Wydział Spraw Terenowych III w Zamościu, ul. Partyzantów 3, 22-400 Zamość (ePUAP);
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne – Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie, Zarząd Zlewni w Zamościu, ul. Młyńska 27, 22-400 Zamość (ePUAP);
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zamościu, ul. Peowiaków 96, 22-400 Zamość (ePUAP).

Załącznik nr 1 do decyzji  
Prezydenta Miasta Zamość  
z dnia 12 lipca 2021 r.  
znak: GK-OS.6220.4.2021.AM

## Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie „**Budowa dwóch budynków handlu wielkopowierzchniowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Zamościu przy ul. Legionów**”.

### Opis przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie obejmuje realizację dwóch obiektów handlu wielkopowierzchniowego, detalicznego oraz prezentacji wyrobów użytkowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni handlowej przekraczającej powierzchnię 2000 m<sup>2</sup>, w których Inwestor będzie prowadził działalność obejmującą handel detaliczny artykułami budowlanymi, szczególnie do remontów mieszkań i budynków, materiałów do wykończenia mieszkań ze stanu deweloperskiego, narzędzi i drobnych maszyn i urządzeń budowlanych, wyposażenia ogrodów, placów zabaw itp. Ponadto handel detaliczny artykułami AGD, telewizorami, elektroniką, domowymi urządzeniami elektronicznymi i elektrycznymi, źródłami światła, aparatami fotograficznymi, telefonicznymi.

Całkowita powierzchnia terenu objętego przedsięwzięciem wynosi 4,408 ha, powierzchnia przekształcona 4,408 ha, powierzchnia zabudowy budynków 0,927 ha (oznaczony dalej jako budynek A) + 0,515 ha (oznaczony dalej jako budynek B), łącznie: 1,442 ha. Pozostałe powierzchnie utwardzone (powierzchnia dróg wewnętrznych, powierzchnia placu logistyki, powierzchnia parkingów – 1,531 ha w tym 492 miejsca parkingowe, powierzchnia ciągów pieszych, niezadaszona powierzchnia sprzedaży) łącznie: 2,530 ha, powierzchnia terenów zielonych 0,478 ha, powierzchnie sprzedaży ogółem 0,984 ha.

Obiekt handlu wielkopowierzchniowego A będzie budynkiem jednokondygnacyjnym, a jedynie część biurowa ok. 950 m<sup>2</sup> będzie dwukondygnacyjna. Obiekt handlu wielkopowierzchniowego B będzie w całości budynkiem jednokondygnacyjnym.

W obiektach poza częścią handlową, zostaną przeznaczone powierzchnie pod funkcje: pomieszczenia zaplecza – zespół techniczny, recepcja, magazyn wewnętrzny, pomieszczenia biurowe, kasy, wiatrołapy, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia socjalne.

Realizacja przedsięwzięcia wymagać będzie budowy: wewnętrznej sieci wodociągowej wraz z przyłączem z wodociągiem miejskim przebiegającym w ulicy Legionów; wewnętrznej kanalizacji sanitarnej z przyłączem do miejskiej kanalizacji przebiegającej w ulicy Legionów; wewnętrznej kanalizacji deszczowej wraz z przyłączem do miejskiej kanalizacji deszczowej przebiegającej w ul. Legionów; wewnętrznej sieci ciepłej wody wraz z do celów c.o. wraz z przyłączem do ciepłociągu w ulicy Legionów; instalacji transformatora; instalacji w pomieszczeniu technicznym w każdym obiekcie (A i B) agregatu prądotwórczego; organizację miejsc do selektywnego gromadzenia odpadów; budowy obiektów małej architektury; urządzenia terenów zielonych.

Przedsięwzięcie będzie docelowo skomunikowane z ul. Hrubieszowską po zrealizowaniu drogi dojazdowej oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KDZ.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

*mgr Jarosław Miechowiecki*  
Dyrektor Wydziału  
Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska