

Warszawa dn. 20 lutego 2018 r.

**Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana
„OSIEDLE KABATY”
ul. Bronikowskiego 9
02-796 Warszawa**

dot: OŚ-IV-UI.6220.10.2015.MSK

L.dz. 510/2018



**Biuro Ochrony Środowiska
Urząd M.St. Warszawy
Plac Bankowy 2
00-950 Warszawa**

Zarząd SMB „Osiedle Kabaty” informuje, że reprezentowana przez nas Spółdzielnia jest właścicielem budynków położonych na nieruchomościach gruntowych pomiędzy ulicami: Jeżewskiego, Rosoła, Wąwozową, Wańkowicza w obrębie geodezyjnym 1-11-11, dla których prowadzone są księgi wieczyste.

Wykaz nieruchomości gruntowych wraz z ich powierzchnią, numerów działek ewidencyjnych i numerów ksiąg wieczystych stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego pisma.

W związku z tym żądamy uznania nas za stronę w postępowaniu OŚ-IV-UI.6220.10.2015.MSK w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie Zespołu Usługowo-Handlowego wraz z infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu oraz przebudową w zakresie układu drogowego przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 14 w Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy, ponieważ ww. postępowanie dotyczy naszego interesu prawnego – przedsięwzięcie będzie oddziaływać na nieruchomości Spółdzielni poprzez:

- 1) znaczny wzrost emisji hałasu, w związku ze zwiększeniem natężenia ruchu drogowego klientów centrum handlowego, pracowników, właścicieli i najemców lokali, dostaw towarów i materiałów oraz pracą instalacji i urządzeń wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, grzewczych, co spowoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu, które już obecnie są na granicy obowiązujących norm,
- 2) zwiększenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery w związku ze wzrostem natężenia ruchu drogowego oraz pracą różnego rodzaju instalacji i urządzeń, w które wyposażone będzie centrum handlowe i jego poszczególne lokale,
- 3) tworzenie zatorów komunikacyjnych w wyniku znacznego zwiększenia natężenia ruchu drogowego na ulicach w sąsiedztwie centrum handlowego, które nie będą przygotowane na jego przyjęcie, gdyż układ drogowy nie ulegnie znaczącym zmianom, a już obecnie w godzinach szczytu okoliczne ulice są zakorkowane,
- 4) sprowadzeniem wód opadowych z dachów oraz terenów utwardzonych do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej, która już w chwili obecnej jest niewydolna, co skutkuje lokalnymi podtopieniami w momencie wystąpienia gwałtownych opadów.

Jednocześnie, w ramach prowadzonej aktualnie oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia polegającego na budowie Zespołu Usługowo-Handlowego wraz z infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu oraz przebudową w zakresie

układu drogowego przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 14 w Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy (inwestor: Kabaty Investments TESCO (Polska) Sp. z o.o. Sp. k.), SMB „Osiedle Kabaty” składa następujące uwagi i wnioski do *Raportu oddziaływania na środowisko*:

1. W zakresie prognozy wzrostu ruchu drogowego *Raport oddziaływania na środowisko* opiera się na planowanym ruchu 6 400 samochodów osobowych i 39 samochodów dostawczych dziennie jedynie na terenie należącym do inwestora i sąsiadującym układzie drogowym. Nie podano wzrostu liczby samochodów, które odwiedzać będą planowaną galerię.

Raport powinien zawierać prognozę całkowitego ruchu samochodowego, gdyż planowana wielkość galerii spowoduje kilkukrotny jego przyrost, co spowoduje znaczący wzrost poziomu hałasu komunikacyjnego.

Analiza *Mapy akustycznej m.st. Warszawy* wskazuje, że już obecnie poziomy hałasu komunikacyjnego w rejonie planowanej inwestycji przekraczają dopuszczalne normy, zarówno w dzień, jak i w nocy. Tymczasem z przedstawionego przez wnioskodawcę raportu i map akustycznych w nim zawartych wynika, że mimo znacząco zwiększonego natężenia ruchu, dopuszczalny poziom hałasu ulegnie zmniejszeniu w taki sposób, że w porze dziennej nie będzie przekraczał dopuszczalnego, a w porze nocnej nieznacznie przekracza poziom dopuszczalny (przed zastosowaniem tzw. *cichej nawierzchni*).

Może to oznaczać, że prognozowane oddziaływanie akustyczne oparte zostało na niewłaściwych założeniach lub natężenie ruchu drogowego i jego dobowy rozkład nie jest właściwy dla tak dużego obiektu, co wymaga wnikliwej analizy z uwagi na fakt, że będzie to jedna z głównych uciążliwości dla mieszkańców, szczególnie zamieszkujących w najbliższym sąsiedztwie.

Następne wątpliwości w kwestii hałasu rodzi brak wskazania lokalizacji punktów obserwacji, brak odniesienia do tła akustycznego w rejonie inwestycji oraz opisu efektywności proponowanych środków ochrony akustycznej.

2. *Raport oddziaływania na środowisko* nie zawiera kompleksowej analizy wpływu funkcjonowania galerii na układ komunikacyjny tej części Ursynowa Południowego i zlokalizowane w nim budynki mieszkalne i użytkowe związanego ze znacznym wzrostem ilości pojazdów, w aspekcie zapewnienia płynności ruchu. Uwzględnienie tylko odcinka ul. Wąwozowej, w związku z budową wjazdu W1 do galerii i odcinka Al. KEN do planowanego ronda jest daleko idącym uproszczeniem. Układ drogowy tego rejonu już obecnie, a w szczególności w godzinach szczytu, jest niewystarczający, co sprawia że okoliczne ulice są zakorkowane, a stojące samochody emitują szkodliwe substancje zwiększając zanieczyszczenie atmosfery. Wątpliwości budzi też umiejscowienie wjazdu W1 do galerii od strony ul. Wąwozowej, której przebudowa nie jest planowana, co musi spotęgować problemy komunikacyjne na tej ulicy. Nawet po przebudowie ul. Rosoła na odcinku od ul. Jeżewskiego i ul. Relaksowej do ul. Rosnowskiego nie poprawi znacząco sytuacji drogowej, gdyż w efekcie wzrośnie znacząco ilość pojazdów korzystających z tych dróg.

Reasumując *Raport* nie zawiera oceny wpływu wzmożonego ruchu na przepustowość okolicznych dróg i tzw. wąskich gardeł, bezpieczeństwo pieszych, zwiększenie czasu dojazdu w obrębie Ursynowa, nie tylko w obrębie działki inwestora i przylegającego układu drogowego.

Tymczasem zwiększenie i spowolnienie ruchu samochodowego na dużym obszarze Ursynowa będzie potęgować emisję spalin samochodowych zanieczyszczających atmosferę. *Raport* błędnie podaje, że funkcjonowanie planowanego przedsięwzięcia nie

spowoduje przekroczeń dopuszczonych stężeń substancji w powietrzu, podczas gdy już obecnie jakość powietrza na Ursynowie często jest określana jako niezdrowa – np. 6 lutego 2018 godz. 22.00 – PM 2.5 AQI -153, zgodnie z pomiarami WIOŚ. Każde dodatkowe emisje substancji szkodliwych a takimi są spaliny samochodowe i wywiewy z samego obiektu będą tylko pogarszać jakość powietrza na Ursynowie i Kabatach, podnosząc zagrożenie dla zdrowia ludzi.

Rozpatrując układ komunikacyjny oraz jego wpływ na środowisko i warunki życia mieszkańców należy przeanalizować również okres budowy centrum handlowego, który w przypadku niewłaściwego zaplanowania będzie generował znaczące uciążliwości dla mieszkańców. Tego rodzaju budowa to niezwykle duże przedsięwzięcie logistyczne, które powinna poprzedzać przebudowa układu komunikacyjnego przeprowadzona przed rozpoczęciem inwestycji.

Planowany Zespół Usługowo-Handlowy o szerokości 129 m, długości 309 m i wysokości do 28 m będzie tworzył ogromną bryłę, która wpłynie na wentylację okolicy i tworzenie się przeciągów. Na ogół taki rodzaj monolitycznej zabudowy wpływa znacząco na rozkład przepływów powietrza, zmieniając i zakłócając zachowanie strumieni powietrza atmosferycznego, co może przejawiać się zarówno nagłymi podmuchami, jak i strefami ciszy. Dodatkowo nagrany budynek oraz gorące wywiewy, będą nagrzewać okolicę i wpływać negatywnie na klimat okolicy.

Raport nie zawiera analiz związanych z tym zagadnieniem.

3. Raport nie przedstawia w sposób oczywisty zmniejszenia powierzchni gruntu rodzimego przeznaczonego pod tereny zielone oraz likwidacji drzew i krzewów na terenach miejskich związanych z przebudową ciągu komunikacyjnego (pkt 8.1.6), jak również nie podaje wielkości powierzchni obecnych terenów zielonych, liczby drzew i krzewów na terenie działki inwestora oraz planowanych ubytków.

W planowanej inwestycji ma zostać tylko 1,780 m² terenu biologicznie czynnego, czyli 4,4% powierzchni działki. W celu sprostania wymogowi uzyskania 7% powierzchni terenów biologicznie czynnych inwestor planuje zorganizowanie zieleni na dachach o powierzchni 4,480 m² (np. wjazdu dla tirów w części południowej), które po zastosowaniu wskaźnika przeliczeniowego 50% będą odpowiednikiem 2,240 m² powierzchni biologicznie czynnej.

Pomijając jakość i trwałość takiego rozwiązania w porównaniu do powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym, jej usytuowanie na dachach, z tyłu obiektu lub za ogrodzeniem, sprawi że będzie to niewidoczne i niedostępne dla mieszkańców. Raport zakłada też wycięcie prawie wszystkich drzew (63 z 77 zlokalizowanych na działce), przy czym dotyczy to jedynie działki inwestora. Raport nie podaje jaka ilość drzew i krzewów zostanie wycięta na terenach miejskich. Niezrozumiałym jest takie nieposzanowanie dla istniejącej zieleni urządzonej.

Przedstawione powyżej uwagi powinny być przedmiotem analiz inwestora, a w następstwie rozszerzonego i uzupełnionego *Raportu oddziaływania na środowisko*. Domagamy się aby zostały uwzględnione przy opracowywaniu nowej koncepcji Zespołu Usługowo-Handlowego przy ul Komisji Edukacji Narodowej 14, stosownie do sformułowanych poniżej wniosków:

1. Zmniejszenie wymiarów i kubatury obiektu oraz zintegrowanie jego architektury z otoczeniem i zielenią. Dla dostosowania obiektu do lokalnych potrzeb należy obniżyć

wskaźnik intensywności zabudowy do poziomu 0,75 oraz zmniejszyć wysokości projektowanych poziomów bryły budynku. Ponadto budynek należy odsunąć od maksymalnej linii zabudowy i stworzyć przedpole Zespołu Usługowo-Handlowego na terenie działki inwestora.

2. Zwiększyć wielkość powierzchni terenów biologicznie czynnych na gruncie rodzimym do 20%. Zachować istniejące drzewa i krzewy w maksymalnej ilości, przy czym najlepszym rozwiązaniem byłaby ich ochrona w obecnej ilości.
3. Nałożyć na inwestora obowiązek, aby wszystkie instalacje i urządzenia powodujące emisję zanieczyszczeń do atmosfery oraz generujące hałas wpływały negatywnie na środowisko w jak najmniejszym stopniu, co oznacza że powinny być niskoemisyjne, cichobieżne i wyposażone w filtry usuwające zanieczyszczenia stałe i gazowe.
4. Zaprojektować rozwiązanie wszystkich dostaw w przestrzeni kondygnacji podziemnych, zlokalizowanych na poziomie -1 i -2 wraz z dodatkowymi przegrodami akustycznymi zapewniającymi nie przekraczanie dopuszczalnych norm hałasu dla stref zamieszkania oraz zapewnić kolejkowanie dostaw wraz z podziemnym miejscem na ich ewentualny postój przed rozładunkiem. .
5. Przeznaczyć część powierzchni Zespołu Usługowo-Handlowego na usługi z zakresu zdrowia, sportu, edukacji, kultury oraz przestrzeń publiczną, a nie tylko na handel, gastronomię i rozrywkę. Jest to zgodne z oczekiwaniami mieszkańców oraz światowymi tendencjami w zakresie koncepcji tworzenia centrów handlowych. Wg *Raportu* jego podstawową funkcją będą powierzchnie do wynajęcia, w których przewiduje się umieszczenie:
 - lokali handlowych z obsługującymi je pomieszczeniami pomocniczymi,
 - punktów gastronomicznych,
 - supermarketu z zapleczem magazynowym, administracyjnym i socjalno-sanitarnym,
 - sal kinowych z pomieszczeniami technicznymi,
 - myjni samochodowej.
6. Zaprojektować oraz wykonać instalację kanalizacyjną ogólnospławną niezależną od istniejącej infrastruktury.

Oczekując na akceptujące stanowisko w zakresie poruszonych kwestii i złożonych wniosków informujemy, że budowa tak dużej galerii handlowej spotyka się ze sprzeciwem znacznej części naszych mieszkańców. Do niniejszego wystąpienia dołączamy listę członków SMB „Osiedle Kabaty” którzy je popierają.

WICEPREZES ZARZĄDU
SMB „Osiedle Kabaty”
mgr inż. Norbert Wójcik

PREZES ZARZĄDU
SMB „Osiedle Kabaty”
mgr inż. Andrzej Kornacki

Załączniki:

- Załącznik Nr 1 – Wykaz nieruchomości SMB „Osiedle Kabaty”
- Załącznik Nr 2 – Lista członków popierających wystąpienie

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI SMB „OSIEDLE KABATY”

lp.	adres nieruchomości	nr ew. działki	oznaczenie nieruchomości nr KW	pow. działek
1	Bronikowskiego 1	48/2	WA5M/00451225/1	10 289,00
2	Bronikowskiego 2/2a	48/23	WA5M/00442468/0	3 721,00
3	Bronikowskiego 4	44/29	WA2M/00333949/8	724,00
	Bronikowskiego 4/4a	46/10		963,00
	Bronikowskiego 4a	48/21		981,00
4	Bronikowskiego 55	44/8	WA2M/00333949/8	2 625,00
		48/8		4 024,00
5	Dembego 17a	48/29	WA5M/00442467/3	1 202,00
6	Dembego 18	48/34	WA2M/00333949/8	1 340,00
7	Dembego 18a	48/33	WA5M/00446257/6	838,00
8	Dembego 19	48/24	WA5M/00442474/5	2 515,00
9	Dembego 20/20a	48/30	WA5M/00442473/8	2 014,00
10	Dembego 21	46/11	WA2M/00333949/8	984,00
		48/25		1 211,00
11	Dembego 22	46/12	WA2M/00333949/8	967,00
		48/26		981,00
12	Dembego 22a	46/15	WA2M/00333949/8	324,00
		48/27		2 648,00
13	Dembego 23a	44/39	WA2M/00333949/8	508,00
	Dembego 23/23a	46/17		2 839,00
14	Dembego 23b	73	WA5M/00461277/3	1 458,00
15	Dembego 23c	74	WA5M/00459865/5 lokal nr 11 WA5M/00460685/9	343,00
16	Dembego 24	46/8	WA5M/00442472/1	2 041,00
17	Dembego 26	46/5	WA5M/00457677/6	947,00
18	Dembego 28	46/4	WA5M/00442471/4	1 374,00
19	Dembego 30	46/2	WA5M/00442470/7	980,00
20	Rosola 7	48/28	WA5M/00442469/7	1 062,00
21	Rosola 9	46/13	WA5M/00457817/0	2 540,00
22	Rosola 11	46/9	WA5M/00457819/4	900,00
23	Rosola 13	46/6	WA5M/00460845/9	623,00
		22/2		340,00
24	Rosola 15/17	46/3	WA5M/00457818/7	3 447,00
25	Wańkowicza 2	48/7	WA2M/00333949/8	9 171,00
		44/6		2 634,00
26	Wańkowicza 4	44/2	WA5M/00440905/2	7 439,00
27	Wańkowicza 4a	44/3	WA5M/00444473/2	3 561,00
		44/31		416,00
28	Wańkowicza 6	44/1	WA5M/00444463/9	7 773,00
29	Wąwozowa 2	48/31	WA5M/00444468/4	4 469,00
30	Wąwozowa 4	75	WA5M/00466797/9	6 940,00
31	Wąwozowa 6	48/5	WA5M/00444475/6	13 688,00
32	Wąwozowa 8	48/4	WA5M/00440881/7	9 364,00
				123 208,00

lp.	adres nieruchomości	nr ew. działki	oznaczenie nieruchomości nr KW	pow. działek
1	tereny niezabudowane	22/1	WA5M/00460845/9	443,00
2		22/3	WA5M/00460845/9	884,00
3		23	WA2M/00333949/8	636,00
4		44/32	WA2M/00333949/8	4 010,00
5		44/4	WA2M/00333949/8	67,00
6		46/1	WA2M/00333949/8	111,00
7		48/1	WA2M/00333949/8	1 671,00
8		48/22	WA2M/00333949/8	44,00
9		48/3	WA2M/00333949/8	9,00
10		48/32	WA2M/00333949/8	54,00
11		44/33	WA2M/00333949/8	1 001,00
12		44/35	WA2M/00333949/8	20,00
13		44/36	WA2M/00333949/8	1 000,00
14		44/40	WA2M/00333949/8	703,00
15		46/14	WA2M/00333949/8	109,00
16		46/21	WA2M/00333949/8	14 403,00
17		48/42	WA2M/00333949/8	957,00
18		48/44	WA2M/00333949/8	1 048,00
19		48/40	WA2M/00333949/8	14 909,00
				42 079,00

lp.	adres nieruchomości	nr ew. działki	oznaczenie nieruchomości nr KW	pow. działek
1	tereny własnościowe zabudowane i niezabudowane	9/2	WA2M/00435188/0	4,00
2		29/1	WA2M/00435188/0	37,00
3		29/2	WA2M/00435188/0	71,00
4		29/3	WA2M/00435188/0	10,00
5		29/4	WA2M/00435188/0	311,00
6		29/5	WA2M/00435188/0	28,00
7		29/6	WA2M/00435188/0	76,00
8		29/7	WA2M/00435188/0	13,00
9		29/8	WA2M/00435188/0	82,00
10		29/9	WA2M/00435188/0	59,00
11		29/10	WA2M/00435188/0	164,00
12		29/11	WA2M/00435188/0	25,00
13		30/3	WA2M/00435188/0	271,00
14		30/4	WA2M/00435188/0	176,00
15		31/4	WA2M/00435188/0	70,00
				1 397,00

Łączna powierzchnia działek wynosi 166 684,00 m².

WICEPREZES ZARZĄDU
SMB "Osiedle Kabaty"
Norbert Woźniak
mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU
SMB "Osiedle Kabaty"
Andrzej Kornacki
mgr inż. Andrzej Kornacki