

Warszawa, dn. 8.02.2018 r.

## **GALERIA KABATY – PODSTAWOWE INFORMACJE**

Centrum Handlowo - Usługowe Galeria Kabaty, projektuje się jako obiekt o czterech kondygnacjach nadziemnych z wewnętrznymi pasażami oraz dwoma kondygnacjami garażu podziemnego, składający się m.in. z:

- centrum handlowego wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha, tj. 20 000 m<sup>2</sup>,
- parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha, tj. 5 000 m<sup>2</sup>,
- instalacji do produkcji wyrobów cukierniczych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok.

Biorąc pod uwagę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i ustalony w nim wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy wynoszący 1,5, na terenie tej inwestycji może powstać centrum handlowe o powierzchni blisko 60 tys. m<sup>2</sup>.

Dla porównania inne centra handlowe w Warszawie mają następujące wielkości: Galeria Mokotów 62,5 tys. m<sup>2</sup>, Galeria Złote Tarasy 65 tys. m<sup>2</sup> (bez powierzchni biurowej), Galeria Arkadia 110 tys. m<sup>2</sup>, ale to największe w Europie centrum handlowe.

Inwestorem Galerii Kabaty jest Kabaty Investments TESCO (Polska) Sp. z o.o. Sp. k.

Powierzchnia terenu, na której realizowane będzie to przedsięwzięcie wynosi 4,0075 ha, tj. 40 075 m<sup>2</sup>.

Bezpośrednie sąsiedztwo projektowanej inwestycji stanowią:

- od strony północnej – pas drogowy ul. Wąwozowej, a za nim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do IX kondygnacji,
- od strony wschodniej – obszar zieleni urządzonej z ciągami pieszo rowerowymi, a za nim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna V-VI kondygnacyjna,
- od strony południowej – działki niezagospodarowane, które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod budowę lokalnej ulicy obsługującej przyległe tereny mieszkaniowe,
- od strony zachodniej – pas drogowy Al. Komisji Edukacji Narodowej, w obrębie którego znajdują się zjazdy z terenu przedsięwzięcia, a za nim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna VI – kondygnacyjna.

Na maksymalnie 4 kondygnacjach nadziemnych będą się znajdowały powierzchnie do wynajęcia przeznaczone na lokale handlowe z pomieszczeniami pomocniczymi, punkty gastronomiczne, supermarket z zapleczem magazynowym, administracyjnym i socjalno-sanitarnym, sale kinowe z pomieszczeniami technicznymi, zagospodarowaniem terenu oraz przebudową układu drogowego.

Planowana inwestycja składać się będzie z trzech etapów. Etap 1 będzie polegał na przebudowie istniejącego obiektu handlowo-usługowego TESCO wraz z rozbiórką części obiektu i likwidacją części parkingu zewnętrznego. Etap 2 będzie polegał na budowie Centrum Handlowo Usługowego Galeria Kabaty wraz z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą drogową i techniczną, ogrodzeniami i małą architekturą. Etap 3 będzie polegał na przebudowie istniejącego zewnętrznego układu komunikacyjnego wraz z infrastrukturą techniczną i zjazdem z ul. Wąwozowej dla celów inwestycji Centrum Handlowo Usługowe Galeria Kabaty.

Podział inwestycji na etapy ma na celu umożliwienie funkcjonowania istniejącego obiektu handlowo-usługowego TESCO przez okres budowy Galerii Kabaty. Docelowo, obecnie istniejący obiekt budowlany będzie rozebrany w całości.

Obecnie Biuro Ochrony Środowiska Urzędu M. St. Warszawy prowadzi postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla tego przedsięwzięcia, która jest niezbędna do wystąpienia o decyzję o pozwoleniu na budowę. Sprawy tej dotyczyło pismo Burmistrza Dzielnicy Ursynów, które zostało wywieszane w tablicach ogłoszeniowych.

Budowa centrum handlowego w miejscu obecnego sklepu wielko powierzchniowego TESCO wydaje się być przesądzona, jednakże powstanie ogromnej galerii handlowej w tej lokalizacji stworzy szereg niedogodności dla społeczności Kabat i części Ursynowa. W opinii wielu osób wielkość galerii należy dostosować do potrzeb ursynowskiej społeczności, nie powinna ona być przeznaczona dla mieszkańców innych dzielnic Warszawy i licznych podwarszawskich miejscowości.

Duże centrum usługowo-handlowe oddziaływać będzie w szczególności na mieszkańców budynków położonych wzdłuż ul. Wąwozowej, do nich w związku z tym kierujemy niniejszą informację i wskazujemy na możliwość uzyskania statusu strony mającej swój interes przy określaniu warunków realizacji tej inwestycji.

W imieniu Członków Spółdzielni posiadających własnościowe prawa do lokali SMB „Osiedle Kabaty” wystąpi z żądaniem uznania za stronę i sformułuje oczekiwania co do rozmiaru przyszłej Galerii Kabaty. Właściciele lokali wyodrębnionych powinni natomiast wystąpić z takim żądaniem w swoim własnym imieniu. W tym celu załączamy stosowny wzór pisma do Biura Ochrony Środowiska.

Na obecnym etapie przygotowywania tej inwestycji zastrzeżenia co do warunków jej realizacji są następujące:

- 1) Hałas komunikacyjny dzienny i nocny, powodowany przez klientów centrum handlowego oraz samochody dostawcze, zwiększy ogólny poziom hałasu, który już obecnie przekracza dopuszczalne normy.
- 2) Wzrost poziomu hałasu nastąpi także wskutek oddziaływania instalacji centrum handlowego, w tym wentylacyjnych i klimatyzacyjnych, które dodatkowo przy pracy w systemie ciągłym emitować będą jednostajny szum, który nawet przy nie przekroczeniu dopuszczalnych norm może powodować dyskomfort dla mieszkańców i uniemożliwi im otwieranie okien w okresie letnim.
- 3) Znaczne zmniejszenie płynności ruchu poprzez zwiększenie strumienia pojazdów przyjeżdżających i wyjeżdżających z centrum handlowego. Układ komunikacyjny w tym rejonie nie jest przystosowany do przyjęcia zwiększonego ruchu pojazdów.
- 4) Zwiększenie zapylenia i zanieczyszczenia powietrza, którego czystość już obecnie często przekracza dopuszczalne normy.

Do niniejszej informacji załączamy mapę sytuacyjną dla jednego z wariantów realizacji inwestycji. Więcej informacji na stronie internetowej Spółdzielni: [www.smb-osiedlekabaty.pl](http://www.smb-osiedlekabaty.pl).

Termin złożenia pism do Biura Ochrony Środowiska upływa w dniu 21 lutego 2018 r. (w przypadku wysyłki pocztowej decyduje data nadania), można je również składać w pok. 102 w siedzibie Spółdzielni. Zachęcamy Państwa do aktywności, tylko głosy licznej społeczności mogą wpłynąć na realizację tej inwestycji zgodnie z potrzebami mieszkańców.