



Warszawa, dnia 26 marca 2014 r.

**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W WARSZAWIE**

WOOS-II.4242.365.2013.AK

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1, ust. 3 i 4 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, ze zm. zwanej dalej „ustawą oos”), a także art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267), w związku z postępowaniem w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przeprowadzanym dla przedsięwzięcia polegającego na budowie centrum handlowego wraz z niezbędną infrastrukturą, zlokalizowanego przy ul. Nadarzyńskiej, Husarii, na działkach o nr ew. 103/3, 103/4, 104/2, 104/5, 104/6, 104/7, 106/3, 106/4, 106/5, 106/7, 106/9, 106/10, 106/11, 108/5, 108/7, 109/5, 109/7, 110/6, 110/8, 151, 135, obręb 45 w Kobylce,

uzgadniam realizację przedsięwzięcia i określám następujące warunki:

- I. Na etapie realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:**
- 1) prace uciążliwe akustycznie, prowadzone zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji przedsięwzięcia, wykonywać w godzinach 6.00 – 22.00;
 - 2) wszelkie prace na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia prowadzić przy użyciu sprzętu sprawnego technicznie, eksploatowanego w sposób prawidłowy i regularnie konserwowanego;
 - 3) opracować i wdrożyć taki plan robót, aby urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu nie pracowały w pobliżu zabudowań mieszkalnych jednocześnie oraz aby zoptymalizować wykorzystanie sprzętu budowlanego i środków transportu (np. poprzez wyeliminowanie zbędnych przejazdów);
 - 4) na etapie realizacji przedsięwzięcia zabezpieczyć materiały pyliste przed rozwiewaniem (np. poprzez przykrywanie plandekami);
 - 5) teren inwestycji na etapie realizacji i eksploatacji utrzymywać w należytych porządku;
 - 6) grunt z wykopów z wydzieloną warstwą ziemi urodzajnej, o ile nie jest zanieczyszczony substancjami niebezpiecznymi wykorzystać na terenie przedsięwzięcia lub przekazać do zagospodarowania uprawnionym podmiotom;
 - 7) na etapie realizacji inwestycji oszczędnie korzystać z terenu, w sposób zapewniający ochronę środowiska gruntowo - wodnego, w szczególności przed wyciekami płynów ropopochodnych i innych substancji chemicznych;
 - 8) na etapie realizacji inwestycji zorganizować miejsca przechowywania materiałów pędnych i smarów, stanowiska postojowe pojazdów i maszyn roboczych na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed zanieczyszczeniem środowiska substancjami ropopochodnymi;
 - 9) na etapie realizacji inwestycji dokonywać uzupełnień paliwa, przeglądów, napraw i konserwacji maszyn tylko w miejscach specjalnie przygotowanych, z uszczelnionym podłożem, zabezpieczonych przed przedostawaniem się substancji ropopochodnych do gruntu;
 - 10) teren budowy zaopatrzyć w środki do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych; w przypadku ich awaryjnego wycieku, zanieczyszczenie niezwłocznie usunąć, a zebrany materiał przekazać do utylizacji uprawnionemu odbiorcy;

- 11) wody z odwodnienia wykopów budowlanych, pozbawione zawiesiny w odstojniku, odprowadzać do odbiornika tj. rowu melioracyjnego stanowiącego dopływ rzeki Długiej;
- 12) w fazie budowy zorganizować zaplecze socjalne pracowników, łącznie z tymczasowymi sanitariatami; ścieki bytowe gromadzić w bezodpływowych, szczelnych zbiornikach tymczasowych sanitariatów, a następnie regularnie wywozić przez uprawnione podmioty do oczyszczalni ścieków;
- 13) powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w wyznaczonym miejscu, w sposób który zabezpieczy przed pyleniem, rozwiewaniem odpadów oraz zanieczyszczeniem środowiska gruntowo - wodnego; odpady przekazywać uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwiania;
- 14) wycinkę drzew przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków;
- 15) drzewa planowane do pozostawienia zabezpieczyć przed uszkodzeniem pnia za pomocą osłony z desek wokół pnia (w taki sposób, aby dolna część desek opierała się na podłożu; zamiast desek dopuszcza się zastosowanie mat słomianych, folii pęcherzykowych, juty) lub poprzez wygrodenienie terenu;
- 16) w obrębie rzutów koron drzew zakazuje się składowania materiałów chemicznych i budowlanych (zwłaszcza materiałów sypkich), wysypywania, składowania, wylewania środków trujących, palenia ognisk;
- 17) prace ziemne w obrębie bryły korzeniowej drzew planowanych do pozostawienia wykonać ręcznie; korzenie grubsze niż 2 cm zabezpieczyć przed uszkodzeniami; odsłonięte korzenie, niemożliwe do zabezpieczenia, przyciąć ostrym narzędziem pod kątem prostym do ich osi, a powierzchnie ran zabezpieczyć środkiem grzybobójczym; wykopy w bezpośrednim sąsiedztwie bryły korzeniowej zasypać bez zbędnej zwłoki po zakończeniu prac;
- 18) na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia utrzymywać drogi wewnętrzne w należytym stanie technicznym oraz systematycznie prowadzić konserwację źródeł hałasu;
- 19) odpady niebezpieczne powstałe na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji magazynować selektywnie w szczelnych, zamykanych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, ustawionych w wyznaczonym do tego celu miejscu, posiadającym szczelne podłoże oraz zadaszenie; miejsce magazynowania odpadów niebezpiecznych oznaczyć i zabezpieczyć przed wstępem osób nieupoważnionych; odpady te następnie przekazywać uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwiania;
- 20) odpady inne niż niebezpieczne powstałe na etapie eksploatacji inwestycji magazynować selektywnie w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, ustawionych w wyznaczonym do tego celu miejscu; odpady te następnie przekazywać uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwiania;
- 21) zapotrzebowanie na wodę na potrzeby budowy oraz potrzeby socjalno – bytowe i technologiczne obiektów gastronomicznych oraz ppoż. realizować z miejskiej sieci wodociągowej;
- 22) ścieki bytowe na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 23) ścieki technologiczne z obiektów gastronomicznych powstające na etapie użytkowania obiektu podczyszczać w separatorze tłuszczów i odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- 24) ścieki z odwadniania miejsc parkingowych podczyszczać z substancji ropopochodnych i zawiesin, a następnie odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- 25) wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia retencjonować w zbiornikach, podczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem i w ilości odpowiadającej odpływowi ze zlewni naturalnej odprowadzać do rowu melioracyjnego stanowiącego dopływ rzeki Długiej; oczyszczone wody opadowe retencjonowane w zbiornikach wykorzystywać do utrzymywania (podlewania i pielęgnacji) zieleni na terenie centrum handlowego;
- 26) systematycznie poddawać konserwacji separatory tłuszczów oraz separatory substancji ropopochodnych z osadnikiem i usuwać z nich zanieczyszczenia przez uprawniony do tego celu podmiot;
- 27) obsługę komunikacyjną centrum handlowego zorganizować od strony ulicy Orłąt Lwowskich oraz ulicy Nadarzyńskiej.

II. W dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy oś należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:

- 1) zaprojektowanie na cele grzewcze hipermarketu kotłowni gazowej wyposażonej w 2 kotły o mocy około 460 kW każdy z odprowadzaniem zanieczyszczeń 2 emitorami pionowymi, otwartymi (po jednym dla każdego z kotłów) o wysokości minimalnej 15 m i średnicy maksymalnej 0,25 m;
- 2) zaprojektowanie na cele grzewcze hipermarketu 9 nagrzewnic gazowych typu roof-top o mocy znamionowej około 110 kW każda, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 9 emitorami bocznymi (po jednym dla każdej z nagrzewnic) o wysokości minimalnej 15 m;
- 3) zaprojektowanie na cele grzewcze części galerii handlowej, zwanej „galerią 1”, kotłowni gazowej wyposażonej w 2 kotły: jeden o mocy około 560 kW i drugi o mocy około 700 kW, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 2 emitorami pionowymi, otwartymi (po jednym dla każdego z kotłów) o wysokości minimalnej 15 m i średnicy maksymalnej 0,30 m;
- 4) zaprojektowanie na cele grzewcze części galerii handlowej, zwanej „galerią 2”, kotłowni gazowej wyposażonej w 2 kotły o mocy około 560 kW, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 2 emitorami pionowymi, otwartymi (po jednym dla każdego z kotłów) o wysokości minimalnej 15 m i średnicy maksymalnej 0,25 m;
- 5) zaprojektowanie na cele grzewcze części galerii handlowej, zwanej „dużym butikiem”, 12 nagrzewnic gazowych typu roof-top o mocy znamionowej około 110 kW każda, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 12 emitorami bocznymi (po jednym dla każdej z nagrzewnic) o wysokości minimalnej 15 m;
- 6) zaprojektowanie dodatkowo na cele grzewcze galerii handlowej 12 nagrzewnic gazowych typu roof-top o mocy znamionowej około 83 kW każda, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 12 emitorami bocznymi (po jednym dla każdej z nagrzewnic) o wysokości minimalnej 15 m;
- 7) zaprojektowanie na cele ogrzewania lokali zlokalizowanych w strefie food – court 12 nagrzewnic gazowych (central wentylacyjnych) o jednostkowym zużyciu gazu 6 Nm³/h dla każdej nagrzewnicy z odprowadzaniem zanieczyszczeń 12 emitorami bocznymi (po jednym dla każdej z nagrzewnic) o wysokości minimalnej 15 m;
- 8) zaprojektowanie w piekarni pieca wsadowego o maksymalnym zużyciu gazu wynoszącym 14 Nm³/h z odprowadzaniem zanieczyszczeń emitorem pionowym, otwartym o wysokości minimalnej 15 m i średnicy maksymalnej 0,20 m;
- 9) zaprojektowanie w piekarni 4 pieców obrotowych o maksymalnym zużyciu gazu wynoszącym 8 Nm³/h każdy z odprowadzaniem zanieczyszczeń 4 emitorami pionowymi, otwartymi (po jednym dla każdego z piecy) o wysokości minimalnej 15 m i średnicy maksymalnej 0,20 m;
- 10) zaprojektowanie awaryjnego agregatu prądotwórczego o mocy około 1000 kVA;
- 11) zaprojektowanie parkingu na kondygnacji 0 planowanego obiektu na maksymalnie 2200 miejsc parkingowych;
- 12) odprowadzanie zanieczyszczeń z parkingu za pomocą 18 wentylatorów oddymiających o wydajności około 45000 m³/h z odprowadzaniem zanieczyszczeń 9 emitorami zadaszonymi o minimalnej wysokości 15 m;
- 13) zastosowanie 72 szt. wentylatorów dachowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 60 dB każdy;
- 14) zastosowanie 18 szt. wentylatorów dachowych oddymiających (pracujących tylko w porze dnia) o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 96,4 dB każdy;
- 15) zastosowanie 33 szt. rooftopów o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 88 dB każdy;
- 16) zastosowanie 12 szt. centrali wentylacyjnych w strefie food-cort o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 88 dB każdy;
- 17) zastosowanie 20 szt. centrali wentylacyjnych NW o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każdy;
- 18) zastosowanie 3 szt. centrali wentylacyjnych NW o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 72 dB każdy;
- 19) zastosowanie 1 szt. centrali wentylacyjnych NW o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 67,9 dB;
- 20) zastosowanie 1 szt. centrali wentylacyjnych NW o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 72,2 dB;

- 21) zastosowanie 1 szt. centrali wentylacyjnych NW o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 71,8 dB;
- 22) zastosowanie 1 szt. centrali wentylacyjnych NW o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75,1 dB;
- 23) zastosowanie 2 szt. centrali wentylacyjnych N o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 67,3 dB każdy;
- 24) zastosowanie 1 szt. centrali wentylacyjnych N o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 72,4 dB;
- 25) zastosowanie 89 szt. jednostek zewnętrznych systemu klimatyzacji (split) o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 55 dB każdy;
- 26) zastosowanie 2 szt. wież chłodniczych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 85 dB każda;
- 27) zaprojektowanie przy wieżach chłodniczych od strony zachodniej ekranu akustycznego o wysokości minimum 5 m i długości minimum 8 m;
- 28) zaprojektowanie od strony zachodniej wzdłuż ul. Husarii ekranu akustycznego dźwiękochłonna – izolacyjnego o wysokości minimum 4 m i długości minimum 400 m (wzdłuż drogi wewnętrznej dla dostaw i ronda);
- 29) zaprojektowanie ekranu akustycznego wzdłuż krawędzi dachu obiektu budowlanego od strony zachodniej o długości minimum 200 m i wysokości minimum 2 m;
- 30) zaprojektowanie pełnych ścian parkingu na poziomie „0” od strony ul. Husarii;
- 31) zaprojektowanie wzdłuż zachodniej granicy obiektu pasa zieleni izolacyjnej o długości minimum 550 m, wysokości drzew minimum 5 m i szerokości minimum 30 m (w dwóch miejscach, na odcinkach od 120 do 140 m i od 290 do 310 m – pas o szerokości minimum 23 m, zgodnie z przebiegiem granic przedsięwzięcia);
- 32) zaprojektowanie systemu podczyszczania ścieków z zaplecza gastronomicznego z tłuszczów przed ich wprowadzeniem do miejskiej sieci sanitarnej;
- 33) zaprojektowanie systemu kanalizacji zbierającej ścieki z powierzchni miejsc parkingowych, wyposażonego w urządzenia podczyszczające z substancji ropopochodnych i zawieszin przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 34) zaprojektowanie systemu kanalizacji zbierającej wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia, wyposażonego w urządzenia podczyszczające z substancji ropopochodnych i zawieszin przed ich odprowadzeniem do zbiorników retencyjnych i dalej do rowu melioracyjnego;
- 35) zaprojektowanie systemu zbiorników retencyjnych o pojemności gwarantującej odpływ wód opadowych z terenu inwestycji w ilości odpowiadającej odpływowi ze zlewni naturalnej;
- 36) zaprojektowanie oświetlenia terenu przedsięwzięcia w fazie eksploatacji (w tym oświetlenia reklamowego) w taki sposób, aby zminimalizować uciążliwość wywoływaną światłem w porze nocnej dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

III. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.

UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta Kobyłka pismem z dnia 4 listopada 2013 r. znak: WOS.612.1.6.2013, wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie centrum handlowego wraz z niezbędną infrastrukturą, zlokalizowanego przy ul. Nadarzyńskiej, Husarii, na działkach o nr ew. 103/3, 103/4, 104/2, 104/5, 104/6, 104/7, 106/3, 106/4, 106/5, 106/7, 106/9, 106/10, 106/11, 108/5, 108/7, 109/5, 109/7, 110/6, 110/8, 151, 135, obręb 45 w Kobyłce.

Do wystąpienia Burmistrz Miasta Kobyłka dołączył raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (zwany dalej „raportem ooś”), wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji oraz wnioski o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 7 maja 2013 r. złożonego przez firmę Żubr Sp. z o. o.

W toku prowadzonego postępowania Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wzywał do uzupełnienia przedłożonego raportu oś pismami z dnia 5 grudnia 2013 r., znak: WOOS-II.4242.365.2013.AK, z dnia 18 lutego 2014 r., znak: WOOS-II.4242.365.2013.AK oraz z dnia 19 lutego 2014 r., znak: WOOS-II.4242.365.2013.AK. Uzupełnienia zostały przekazane do tutejszego urzędu kolejno: dnia 20 stycznia 2014 r. przy piśmie Burmistrza Miasta Kobyłka z dnia 16 stycznia 2014 r., znak: WOS.612.1.6.2013 oraz dnia 28 lutego 2014 r. przy piśmie Burmistrza Miasta Kobyłka z dnia 28 lutego 2014 r., znak: WOS.612.1.6.2013.

Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy o oś oraz w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b oraz pkt 56 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397, ze zm.), tj:

- centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego,
- garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego.

Treść niniejszego postanowienia przygotowana została w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy w sprawie oraz wiedzę własną organu.

Przedmiotowe przedsięwzięcie polega na budowie centrum handlowego wraz z układem dróg wewnętrznych, parkingiem oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w południowej części miasta Kobyłka, pomiędzy ulicami: Orłat Lwowskich, Nadarzyńską i Husarii, na działkach o numerach: 103/3; 103/4; 104/2; 104/5; 104/6; 104/7; 106/3; 106/4; 106/5; 106/7; 106/9; 106/10; 106/11; 108/5; 108/7; 109/5; 109/7; 110/6; 110/8; 151; 135, obręb 45.

Sąsiedztwo planowanej inwestycji stanowią:

- od północy – tereny leśne,
- od zachodu – ul. Husarii (droga lokalna), za którą, zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są tereny mieszkaniowo – usługowe,
- od południa i wschodu – ul. Nadarzyńska (droga wojewódzka nr 634), a za nią obiekty o charakterze mieszkalno – usługowym oraz tereny rolne.

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłat Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar B, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kobyłce Nr XXIII/235/12 z dnia 5 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r., poz. 1127) działki, na których realizowana będzie planowana inwestycja przeznaczone są pod tereny zabudowy usług nieuciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², teren drogi publicznej klasy głównej (ul. Nadarzyńska) oraz teren drogi publicznej klasy lokalnej (ul. Husarii).

Przez teren planowanego przedsięwzięcia przebiega rów melioracyjny o głębokości 1,5 m, pełniący rolę odbiornika wód opadowych i roztopowych, odprowadzający wody do rzeki Długiej, przepływającej w odległości ok. 1,1 km na południowy zachód od terenu inwestycji.

Przedmiotowy rów zostanie przełożony, zgodnie z uzyskanym przez Inwestora pozwoleniem wodnoprawnym, w sposób zapewniający odprowadzanie wód opadowych z sąsiednich terenów, w ilości odpowiadającej odpływowi ze zlewni naturalnej.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 15 m od zachodniej granicy terenu inwestycji (ok. 60 m od projektowanego budynku centrum handlowego). Zgodnie z zapisami w raporcie oś pomiędzy budynkiem centrum a najbliższą zabudową mieszkaniową wybudowany zostanie ekran akustyczny, za którym nasadzony zostanie pas zieleni izolacyjnej.

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia planuje się realizację budynku centrum handlowego (obejmującego galerię sklepów, hipermarket, usługi typu kino, sport, rozrywka, restauracje) wraz z częściowo zabudowanym parkingiem, położonym na kondygnacji „0” i dwukondygnacyjnym biurem galerii i hipermarketu.

Ponadto przewiduje się realizację poniżej wymienionych urządzeń technicznych:

- zbiorniki wolnostojące wody do celów pożarowych,
- budynek pompowni ppoż.,
- naziemne zbiorniki retencyjne wody opadowej,
- stacje transformatorowe wbudowane w obiekt,
- rampy zjazdowe do doków rozładunkowych,
- budynek ochrony,
- stacje redukcyjno - pomiarowe gazu,
- totemy reklamowe i słupy oświetleniowe,
- ekrany akustyczne.

Wysokość obiektu będzie wynosiła 14 m, jednak przewiduje się miejscowe dominanty (kino w strefie galerii handlowej oraz biura hipermarketu) o wysokości nie więcej niż 17 m od poziomu posadowienia obiektu. Z informacji zawartych w przedłożonej dokumentacji obiekt czynny będzie dla klientów tylko w porze dziennej.

Całkowita powierzchnia działek przeznaczonych pod przedmiotową inwestycję wynosi ok. 114 466,30 m², z czego powierzchnia zabudowy wyniesie ok. 66 203,81 m², powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie ok. 15 970,13 m², zaś powierzchnia biologicznie czynna ok. 32 292,36 m².

Wjazd na teren centrum handlowego odbywać się będzie bezpośrednio z ul. Nadarzyńskiej oraz poprzez wjazdy/wyjazdy z parkingu na poziomie 0 z ulicy Orłat Lwowskich. Z informacji zawartych w raporcie oś wynika, iż sposób skomunikowania terenu inwestycji z zewnętrznym układem dróg, stanowić będzie przedmiot odrębnego opracowania.

Strefa dostaw zlokalizowana zostanie wzdłuż ul. Husarii (i będzie oddzielona od ulicy pasem zieleni izolującej o szerokości 30 m i ekranem akustycznym wzdłuż całego budynku centrum handlowego i ronda).

Na terenie projektowanego centrum handlowego przewiduje się budowę parkingu na poziomie 0 budynku na ok. 2200 miejsc parkingowych (powierzchnia użytkowa parkingów wyniesie ok. 6,2 ha).

W związku z realizacją inwestycji wystąpią okresowe uciążliwości związane z emisją hałasu oraz substancji pyłowych i gazowych do powietrza, spowodowane pracą sprzętu budowlanego oraz przejazdami pojazdów transportujących materiały. Będą to uciążliwości okresowe i ustąpią po zakończeniu prac. Oddziaływania w fazie realizacji inwestycji będą ograniczane przez odpowiednią organizację pracy, m. in. poprzez prowadzenie prac budowlanych uciążliwych akustycznie wyłącznie w godz. od 6.00 do 22.00 oraz opracowanie i wdrożenie takiego planu robót, aby urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu nie pracowały w pobliżu zabudowań mieszkalnych jednocześnie. Zoptymalizowane zostanie także wykorzystanie sprzętu budowlanego i środków transportu (np. poprzez wyeliminowanie zbędnych przejazdów).

Skutki wtórnego pylenia będą ograniczane przez: sprawną organizację prac realizacyjnych, systematyczne sprzątanie terenu inwestycji oraz zabezpieczenie materiałów sypkich przed rozwiewaniem (np. okrywanie plandekami).

Budowa obiektu kubaturowego poprzedzona zostanie przełożeniem rowu melioracyjnego, który obecnie przecina teren inwestycji. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją zwierciadło wody zalega płytko i ma charakter swobodny. Charakteryzuje się ono znaczną amplitudą wahań w cyklu rocznym, uzależnioną od ilości infiltrujących w podłoże wód roztopowych oraz opadów atmosferycznych.

W celu ochrony środowiska gruntowo – wodnego, w szczególności przed wyciekami płynów ropopochodnych i innych substancji chemicznych, na etapie realizacji inwestycji Inwestor będzie oszczędnie korzystać z terenu. Ponadto miejsca przechowywania materiałów pędnych i smarów, stanowiska postojowe pojazdów i maszyn roboczych zostaną zorganizowane na terenie utwardzonym

i zabezpieczonym przed zanieczyszczeniem środowiska substancjami ropopochodnymi, zaś uzupełnień paliwa, przeglądów, napraw i konserwacji maszyn będzie się dokonywać tylko, w miejscach specjalnie przygotowanych, z uszczelnionym podłożem, zabezpieczonych przed przedostawaniem się substancji ropopochodnych do gruntu. Teren budowy zostanie zaopatrzony w środki do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych. W przypadku ich awaryjnego wycieku, zanieczyszczenie zostanie niezwłocznie usunięte, a zebrany materiał przekazany do utylizacji uprawnionemu odbiorcy.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, z uwagi na występujące na terenie planowanego przedsięwzięcia warunki gruntowo - wodne, odwodnienie wykopów budowlanych będzie wymagane w wyjątkowej sytuacji hydrogeologicznej, gdyż obiekt posadowiony będzie na 93,2 m n.p.m., a najwyższy piezometryczny poziom wód gruntowych odnotowany w czasie roztopów wyniósł 91,98 m n.p.m. W przypadku konieczności prowadzenia odwodnienia wykopów wody z odwodnienia wykopów, pozbawione zawiesiny w odstojniku, będą wprowadzane do odbiornika tj. rowu melioracyjnego stanowiącego dopływ rzeki Długiej.

W fazie budowy zorganizowane zostanie zaplecze socjalne pracowników, łącznie z tymczasowymi sanitariatami. Ścieki bytowe, gromadzone w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach tymczasowych sanitariatów, będą regularnie wywożone przez uprawnione podmioty do oczyszczalni ścieków.

Grunt z wykopów z wydzieloną warstwą ziemi urodzajnej, o ile nie będzie zanieczyszczony substancjami niebezpiecznymi, zostanie wykorzystany na terenie przedsięwzięcia lub przekazany do zagospodarowania uprawnionym podmiotom.

Odpady niebezpieczne powstające podczas realizacji inwestycji magazynowane będą selektywnie w szczelnych, zamykanych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, ustawionych w wyznaczonym do tego celu miejscu, posiadającym szczelne podłoże oraz zadaszenie. Natomiast powstające na tym etapie odpady inne niż niebezpieczne będą gromadzone selektywnie w wydzielonym miejscu o utwardzonym podłożu, w sposób zabezpieczający przed pyleniem oraz przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo – wodnego. Wszystkie odpady następnie przekazywane będą uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwiania.

Zapotrzebowanie na wodę na potrzeby budowy oraz potrzeby socjalno – bytowe i technologiczne obiektów gastronomicznych oraz ppoż. na etapie funkcjonowania obiektu będzie realizowane z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe na etapie użytkowania będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki technologiczne z obiektów gastronomicznych powstające na etapie użytkowania obiektu będą podczyszczane w separatorze tłuszczów i odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwadniania miejsc parkingowych zostaną podczyszczone z substancji ropopochodnych i zawiesin, a następnie odprowadzone do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia będą retencjonowane w zbiornikach, podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem i w ilości odpowiadającej odpływowi ze zlewni naturalnej odprowadzane do rowu melioracyjnego stanowiącego dopływ rzeki Długiej, zaś oczyszczone wody opadowe retencjonowane w zbiornikach będą wykorzystywane do utrzymywania (podlewania i pielęgnacji) zieleni na terenie centrum handlowego. Urządzenia podczyszczające będą systematycznie poddawane konserwacji, zaś zanieczyszczenia z separatorów tłuszczów i substancji ropopochodnych będą usuwane przez uprawniony podmiot.

Odnosząc się do celów środowiskowych dla wód powierzchniowych, stanowiących ostateczny odbiornik wód opadowych i roztopowych pochodzących z odwodnienia analizowanego przedsięwzięcia (rzeka Długa), po uwzględnieniu skumulowanego oddziaływanie na ten odbiornik, zastosowanie środków minimalizujących negatywne oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne, pozwoli na nie pogorszenie stanu wód tego odbiornika.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia źródłem emisji substancji do powietrza będą kotły gazowe, nagrzewnice oraz piece piekarnicze opalane gazem ziemnym, wentylatory oddymiające oraz ruch pojazdów po terenie inwestycji.

Na podstawie analizy informacji i obliczeń zawartych w raporcie o oś i jego uzupełnieniu stwierdzono, że przy zachowaniu określonych w sentencji postanowienia warunków, standardy jakości powietrza zostaną dotrzymane.

Źródłami hałasu na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia będą: ruch pojazdów, urządzenia wentylacyjne (wentylatory dachowe, zewnętrzne jednostki klimatyzatorów – splity, rooftopy, centrale wentylacyjne) oraz wieże chłodnicze.

W celu ograniczenia emisji hałasu od strony zabudowy przy ul. Husarii zlokalizowanej od zachodniej strony terenu inwestycji, ściany parkingu na poziomie „0” zostaną wykonane jako pełne. Ponadto wzdłuż krawędzi dachu obiektu budowlanego od strony zachodniej zostanie wykonany ekran akustyczny o długości minimum 200 m i wysokości minimum 2 m. W celu zminimalizowania oddziaływania akustycznego przedsięwzięcia przy wieżach chłodniczych od strony zachodniej zostanie wykonany ekran akustyczny o wysokości minimum 5 m i długości minimum 8 m, zaś od strony zachodniej wzdłuż ul. Husarii będzie znajdował się ekran akustyczny dźwiękochłonno – izolacyjny o wysokości minimum 4 m i długości minimum 400 m (wzdłuż drogi wewnętrznej dla dostaw i ronda). Wykonany zostanie również wzdłuż zachodniej granicy obiektu pas zieleni izolacyjnej o długości minimum 550 m, wysokości drzew minimum 5 m i szerokości minimum 30 m (w dwóch miejscach, na odcinkach od 120 do 140 m i od 290 do 310 m – pas o szerokości minimum 23 m, zgodnie z przebiegiem granic przedsięwzięcia).

W celu ograniczenia wzrostu emisji hałasu systematycznie będzie prowadzona konserwacja źródeł hałasu, zaś w celu uniknięcia drgań i odkształceń terenu drogi wewnętrzne będą utrzymywane w dobrym stanie technicznym.

Na podstawie analizy informacji i obliczeń zawartych w raporcie o oś i jego uzupełnieniach stwierdzono, że przy zachowaniu określonych w sentencji postanowienia warunków, dopuszczalne poziomy hałasu na terenach chronionych akustycznie będą dotrzymane.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia wytwarzane będą głównie odpady opakowaniowe, które będą magazynowane selektywnie, a następnie przekazywane do odzysku. Odpady niebezpieczne magazynowane będą selektywnie w szczelnych, zamykanych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, ustawionych w wyznaczonym do tego celu miejscu, posiadającym szczelne podłoże oraz zadaszenie. Miejsce magazynowania odpadów niebezpiecznych zostanie oznaczone i zabezpieczone przed wstępem osób nieupoważnionych. Powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odpady inne niż niebezpieczne będą magazynowane selektywnie w kontenerach lub pojemnikach w wyznaczonym miejscu. Wszystkie powstające odpady przekazywane będą uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwienia.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627, ze zm.). Najbliższy obszar Natura 2000 Poligon Rembertów PLH140034 znajduje się w odległości około 2,5 km od terenu inwestycji. Planowana inwestycja, zarówno na etapie jej realizacji jak również eksploatacji, nie będzie negatywnie oddziaływała na ten obszar.

W celu zabezpieczenia ptaków przed ewentualną utratą lęgów w wyniku prowadzonych prac przygotowawczych do budowy centrum handlowego nałożono na Inwestora warunek przeprowadzenia wycinki drzew poza okresem lęgowym ptaków. Ponadto w sentencji niniejszego postanowienia określono sposób prowadzenia prac budowlanych w rejonie drzew, tak aby ograniczyć wpływ realizacji przedmiotowej inwestycji na drzewa planowane do pozostawienia.

Ze względu na rodzaj przedsięwzięcia, a także jego lokalizację, nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

Z informacji zawartych w raporcie o oś wynika, że na terenie przedsięwzięcia nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie prowadząc postępowanie nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o oś, biorąc pod uwagę w szczególności następujące okoliczności:

- 1) posiadane na etapie wydawania postanowienia dane na temat przedsięwzięcia i elementów przyrodniczych środowiska objętych zakresem przewidywanego oddziaływania przedsięwzięcia

- na środowisko pozwalają wystarczająco ocenić jego oddziaływanie na środowisko i ustalić warunki jego realizacji;
- 2) ze względu na rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia oraz jego powiązania z innymi przedsięwzięciami nie wystąpi ponadnormatywne kumulowanie się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie;
 - 3) nie stwierdza się możliwości niekorzystnego oddziaływania przedsięwzięcia na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody.

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

Niniejsze postanowienie ma charakter uzgodnienia i nie zwalnia Inwestora/Wnioskodawcy od uzyskania wymaganych odrębnymi przepisami decyzji, uzgodnień lub zezwoleń.

POUCZENIE

Na niniejsze postanowienie nie przysługuje zażalenie.



Z up. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska
w Warszawie
Natalia Marczykiewicz
Naczelnik Wydziału
Ocen Oddziaływania Na Środowisko

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Kobyłka
ul. Wołomińska 1, 05-230 Kobyłka;
2. Żubr Sp. z o.o.
ul. Foksal 18 lok. 220, 00-372 Warszawa;
3. a/a.