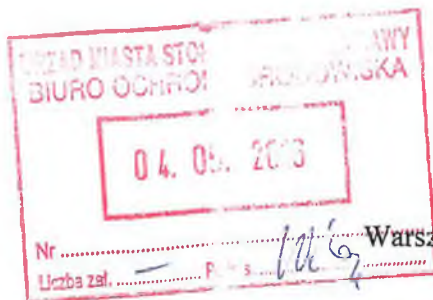


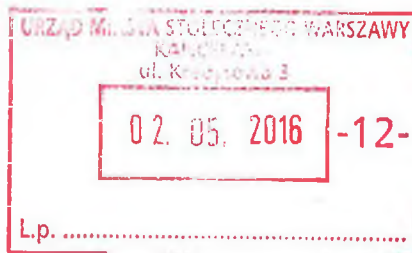


**REGIONALNY DYREKTOR  
OCHRONY ŚRODOWISKA  
W WARSZAWIE**

WOŚ-II.4240.604.2016.ML



Warszawa, dnia 27 kwietnia 2016 r.



Urząd Miasta 02-05-2016



KO-P/41868/16  
Kropiewnicka-KO

**Prezydent m. st. Warszawy  
Biuro Ochrony Środowiska  
Pl. S. Starynkiewicza 7/9  
02-015 Warszawa**

**OPINIA**

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, a także ust. 3 i 4 oraz art. 66 i 68 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 2016 r. poz. 353, zwanej dalej „ustawą ooś”), a także § 3 ust. 1 pkt 53 lit. b tiret drugie i pkt 56 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71), nawiązując do pisma Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2016 r., znak: OŚ-IV-UI.6220.21.2016.MDA, po przeanalizowaniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikami, w tym kartą informacyjną przedsięwzięcia,

wyrażam opinię, że

- I. dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zabudowy usługowo-mieszkaniowej „DOKI” przy zbiegu ulic Zamoyskiego, Sokolej, Wybrzeże Szczecińskie na działce o nr ew. 22/7 i części działki o nr ew. 22/16, obręb 4-15-08, w Porcie Praskim w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy, istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;**
- II. zakres raportu oddziaływania na środowisko (zwanego dalej „raportem ooś”) powinien być zgodny z art. 66 ustawy ooś, ze szczególnym uwzględnieniem:**
  - 1) oceny wpływu planowanej inwestycji na przyrodę:
    - a) należy ocenić wpływ przedmiotowej inwestycji na obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu; rozpatrzyć należy w szczególności ryzyko zmiany stosunków wodnych w znajdujących się w bezpośredniej okolicy obszarach chronionych; w związku z planowaną w Porcie Praskim na innych działkach zabudowę, raport ooś powinien uwzględniać również skumulowaną ocenę z innymi przedsięwzięciami;
  - 2) oddziaływania na klimat akustyczny:
    - b) należy wykonać analizę emisji hałasu do środowiska zgodnie z metodyką zalecaną przez Ministra Środowiska, a zatem z wykorzystaniem instrukcji zgodnej z polskimi normami i dostosowanym do nich programem obliczeniowym, przedstawić zagadnienia w formie graficznej, prezentującej zasięgi poszczególnych izolinii poziomów hałasu w porze dnia i nocy oraz wskazujących tereny chronione akustycznie, a także dołączyć wydruki danych wejściowych i arkusze obliczeniowe z programu modelującego rozprzestrzenianie się hałasu;

- 3) gospodarki wodno-ściekowej i ochrony wód:
- a) należy podać informacje dotyczące: przewidywanych ilości oraz sposobów postępowania ze ściekami bytowymi, z gastronomii, technologicznymi oraz wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z dachów oraz powierzchni utwardzonych, sposobie ich ewentualnego podczyszczania, jak również opisać wpływ przedmiotowej inwestycji na środowisko gruntowo-wodne;
  - b) należy jednoznacznie określić głębokość zalegania wód gruntowych na terenie przedmiotowej inwestycji oraz przeanalizować oddziaływanie prac realizacyjnych związanych z posadawianiem budynków oraz zbiorników na środowisko gruntowo-wodne, w tym konieczność wykonania odwodnienia wykopów; w przypadku takiego stwierdzenia należy podać sposób prowadzenia prac odwodnieniowych, w tym podać miejsce odprowadzania wód z odwodnienia i ewentualny sposób ich podczyszczania, a także określić zasięg oddziaływania ww. prac odwodnieniowych (w tym podać informację czy nie będzie sięgał poza teren działki Inwestora);
  - c) należy przeanalizować wpływ planowanej inwestycji na etapie jej realizacji i eksploatacji na cele środowiskowe zawarte w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły ustanowionym uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011 r. (M. P. Nr 49, poz. 549);
- 4) należy wykonać analizę oddziaływania skumulowanego z przedsięwzięciami istniejącymi i planowanymi w sąsiedztwie planowanej inwestycji.

## UZASADNIENIE

Do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (zwanego dalej „Regionalnym Dyrektorem”) wpłynął wniosek Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2016 r., znak: OŚ-IV-UI.6220.21.2016.MDA, o wydanie opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określenie zakresu ewentualnego raportu o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zabudowy usługowo-mieszkaniowej „DOKI” przy zbiegu ulic Zamoyskiego, Sokolej, Wybrzeże Szczecińskie na działce o nr ew. 22/7 i części działki o nr ew. 22/16, obręb 4-15-08, w Porcie Praskim w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy.

Do pisma dołączono: wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14 marca 2016 r., kartę informacyjną przedsięwzięcia oraz informację o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanej inwestycji.

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienianych w § 3 ust. 1 pkt 53 lit. b tiret drugie i pkt 56 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71), tj.:

- pkt 53 lit. b tiret drugie „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia”;
- pkt 56 lit. b „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 50, 52-55 i 57, 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 niniejszej opinii przygotowana została w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy w sprawie oraz wiedzę własną organu.

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, uwzględniając łącznie uwarunkowania przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wyraził opinię o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, argumentując to w odniesieniu do poszczególnych uwarunkowań w przedstawiony poniżej sposób.

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zabudowy usługowo-mieszkaniowej „DOKI” przy zbiegu ulic Zamoyskiego, Sokolej, Wybrzeże Szczecińskie na działce o nr ew. 22/7 i części działki o nr ew. 22/16, obręb 4-15-08, w Porcie Praskim w Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy. W ramach planowanego przedsięwzięcia wybudowanych zostanie 6 niezależnych budynków o wysokości od ok. 27 do ok. 55 m, w tym:

- budynek ozn. E1 jako samodzielny obiekt o funkcji usługowej w zakresie kultury, biur administracji publicznej i hotelowo-turystycznej,
- budynki ozn. F1-F4, projektowane na wspólnym garażu podziemnym, o funkcjach mieszkaniowo-usługowych,
- budynek F5 jako samodzielny obiekt o funkcji usługowej.

Podstawowe parametry planowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu pod planowane przedsięwzięcie – ok. 29491 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą – ok. 21024 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa garaży i parkingów samochodowych – ok. 42468 m<sup>2</sup>,
- liczba kondygnacji nadziemnych – od 6 do 14,
- liczba kondygnacji podziemnych – 3.

W sąsiedztwie terenu przeznaczonego pod inwestycję znajdują się obecnie w kierunku:

- wschodnim – tereny niezagospodarowane Portu Praskiego, do niedawna zaplecze budowy metra,
- południowym – tereny Portu Praskiego (fragment basenu środkowego, pirs centralny), ul. Wybrzeże Szczecińskie,
- północnym – ul. Zamoyskiego i zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- zachodnim – tereny Portu Praskiego (dawne doki portowe) oraz budowa zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych.

Teren przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie:

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli na analizę oddziaływań skumulowanych.

c) wykorzystania zasobów naturalnych, surowców i paliw:

Na etapie realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia wykorzystywane będą: woda, energia elektryczna i ciepła oraz paliwa.

d) emisji i występowania innych uciążliwości:

W trakcie realizacji przedmiotowej inwestycji wystąpią uciążliwości związane przede wszystkim z emisją hałasu oraz substancji do powietrza. Zgodnie z dokumentacją jest prawdopodobne, iż ustabilizowane zwierciadło wód gruntowych znajdzie się powyżej poziomu posadowienia najniższych kondygnacji podziemnych, w związku z powyższym może wystąpić problem nawodnienia wykopów.

Etap eksploatacji planowanej inwestycji będzie związany z emisją hałasu i substancji do powietrza oraz powstawaniem odpadów i ścieków. Głównymi źródłami emisji hałasu do środowiska będą m.in.: agregaty prądotwórcze, instalacja wentylacji, agregaty chłodnicze oraz pojazdy poruszające się

po terenie planowanej inwestycji. Głównymi źródłami emisji substancji pyłowych i gazowych do powietrza będą agregaty prądotwórcze oraz pojazdy poruszające się po terenie planowanej inwestycji. Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będą powstawały odpady, a także ścieki. Planowane przedsięwzięcie będzie podłączone do miejskich sieci infrastruktury technicznej. Teren przewidziany pod przedmiotowe przedsięwzięcia znajduje się na obszarze zagrożenia powodziowego.

Z uwagi na rodzaj oraz skalę planowanej inwestycji konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia. Przeprowadzenie ww. oceny pozwoli określić wielkość i zasięg jego oddziaływania, uwzględniając również kumulowanie się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływać przedmiotowe przedsięwzięcie, a także określić rodzaj zabezpieczeń minimalizujących negatywny wpływ planowanej inwestycji na środowisko.

e) ryzyka wystąpienia poważnej awarii, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii:

Planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym stwarzać ryzyko wystąpienia poważnej awarii.

2. Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uwzględniające:

a) obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych:

Zgodnie z dokumentacją jest prawdopodobne, iż ustabilizowane zwierciadło wód gruntowych znajduje się powyżej poziomu posadowienia najniższych kondygnacji (3 kondygnacji podziemnych). Nie podano natomiast odległości planowanego przedsięwzięcia od koryta rzeki Wisły. Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli na ustalenie oddziaływania przedmiotowej inwestycji na obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, jak również na stan wód powierzchniowych.

b) obszary wybrzeży:

Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami wybrzeży.

c) obszary górskie lub leśne:

Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami góorskimi i leśnymi.

d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych:

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, iż przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami objętymi ochroną, w tym strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych.

e) 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:

Planowane przedsięwzięcie znajdować się będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r., poz. 1651, ze zm.). Obszar przeznaczony pod planowane przedsięwzięcie znajduje się w odległości ok. 0,2 km od obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 oraz ok. 0,1 km od Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Dolina Środkowej Wisły jest to ostoja ptasia o randze europejskiej E46. Występują tu co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej i 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. Ujemny wpływ na ww. obszar Natura 2000 mogą mieć: zanieczyszczenie wód, niszczenie lasów nadrzecznych oraz płoszenie ptaków w okresie lęgowym. Zagrożenia lokalne to: kłusownictwo rybackie, palenie ognisk i pożary łąk, penetracja (raczej rzadka) przez wędkarzy wysp w okresie lęgowym ptaków, wycinanie przez miejscową ludność drzew (głównie w międzywalu).

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie przy granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obszar ten obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

Teren w otoczeniu planowanego przedsięwzięcia stanowią wody Portu Praskiego bezpośrednio połączone z rzeką Wisłą. Planowane do przeprowadzenia prace stwarzają ryzyko zmiany stosunków wodnych w wodach Portu Praskiego.

Biorąc powyższe pod uwagę, uwzględniając łączne uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy o oś, tj. po przeprowadzeniu analizy rodzaju i charakterystyki przedsięwzięcia oraz jego usytuowania, na podstawie przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia i zawartych w niej założeń realizacyjnych stwierdza się, że w przedmiotowej sprawie zachodzą szczególne przesłanki wymienione w art. 63 ustawy o oś kwalifikujące planowane przedsięwzięcie do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone:

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że w miejscu realizacji przedmiotowej inwestycji nie występują obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone.

g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne:

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że w miejscu realizacji przedmiotowej inwestycji oraz w jej pobliżu nie występują obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

h) gęstość zaludnienia:

Gęstość zaludnienia na terenie Dzielnicy Praga-Północ m. st. Warszawy wynosi ok. 5891 os./km<sup>2</sup> (wg danych GUS z 2015 r.).

i) obszary przylegające do jezior:

W rejonie planowanej inwestycji nie występują jeziora.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej:

W rejonie realizacji planowanego przedsięwzięcia brak jest uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

3) Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2 wynikające z:

a) zasięgu oddziaływania – obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać:

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli na ustalenie zasięgu oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:

Ze względu na rodzaj planowanej inwestycji oraz jej lokalizację nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

c) wielkości i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej:

Przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko pozwoli określić wielkość i złożoność jego oddziaływania.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania:

Informacje zawarte w przedłożonej dokumentacji potwierdzają występowanie oddziaływań na etapie realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia. Przeprowadzenie oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko pozwoli określić rodzaj i skalę oddziaływania przedmiotowej inwestycji oraz ewentualne zabezpieczenia minimalizujące to oddziaływanie.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli na przeanalizowanie oddziaływań, co do ich częstotliwości, odwracalności i czasu trwania.

Po przeprowadzonej analizie przedłożonych materiałów oraz biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, wyrażono niniejszą opinię.

Niniejsza opinia nie zwalnia Inwestora/Wnioskodawcy od uzyskania wymaganych odrębnymi przepisami decyzji, uzgodnień lub zezwoleń.

Z up. Regionalnego Dyrektora  
Ochrony Środowiska w Warszawie

  
**Tomasz Radziejewicz**  
Główny Specjalista

Otrzymują:

1. Adresat;
2. a/a;

Do wiadomości:

1. Hanna Kowińska – pełnomocnik Port Praski Inwestycje Sp. z o.o. S.K.A.