

BURMISTRZ GMINY I MIASTA GRÓJEC  
05-600 Grójec  
ul. J. Piłsudskiego 47

Grójec, dnia 19.07.2022r.

WOŚ.6220.11.2021.PAF

## DECYZJA

### O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie: art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 i art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) dalej „ustawa ooś”, a także na podstawie § 3 ust. 1 pkt 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) dalej „k.p.a.” po rozpatrzeniu wniosku Kavu sp. z o. o. Jastrzębia Stara 9a, 05-640 Mogielnica

#### stwierdzam

- I. **brak potrzeby** przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, parkingami oraz częścią handlowo-usługową w parterze na działkach nr ew. 841/1, 3671/18, 3671/19, 3671/20, 3671/13, 3671/14, 3671/15, 3671/17, 3671/21, 3672/23, 3672/24, 3672/25, 3672/26, 3672/27, 3672/28, 3672/29, 3673/23, 3671/16, na cz. dz.3670/17 oraz na cz. działek nr 3672/30, 3671/22, 841/2, 3670/12, 3670/10, 3671/12 i 3672/22 obręb 0001 w miejscowości Grójec.”

#### Z uwzględnieniem następujących elementów:

1. przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową. Analiza powinna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
2. podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;
3. przestrzegać odpowiedniej i terminowej konserwacji maszyn i sprzętu budowlanego, co zapobiega wyciekom paliw, olejów lub innych płynów eksploatacyjnych, a tym samym zapobiega przedostaniu się ich do gleby lub wód podziemnych;
4. zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i do wód;
5. teren inwestycji zabezpieczyć przed możliwością awaryjnego wycieku paliwa i smarów poprzez zapewnienie stanowiska z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych;
6. natychmiastowo usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniami;

7. zlokalizować zaplecze budowy z bezpiecznej odległości od koryta Dopływu spod Grójca;
8. prace ziemne wykonywać w porze suchej, w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk;
9. realizować inwestycję bez zmiany rzędnej terenu przedsięwzięcia;
10. podczyszczać koła pojazdów opuszczających plac budowy w myjni o zamkniętym obiegu wody, a ścieki przekazywać do oczyszczalni poprzez uprawnione podmioty;
11. przygotować miejsca do selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednio zabezpieczyć odpady przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska gruntowo-wodnego;
12. na etapie realizacji dostarczać wodę w zbiornikach lub poprzez przyłącze do lokalnej sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci;
13. na etapie eksploatacji inwestycji wodę pobierać z lokalnej sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci;
14. racjonalnie gospodarować wodą;
15. zapewnić wystarczającą ilość przenośnych kabin sanitarnych na zapleczu budowy;
16. odprowadzać ścieki socjalno-bytowe na etapie realizacji do szczelnych, bezodpływowych zbiorników, które będą systematycznie wywożone przez uprawnione podmioty;
17. na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie umowy z gestorem sieci;
18. na etapie eksploatacji ścieki z garaży podziemnych po podczyszczeniu w separatorach odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie umowy z gestorem sieci;
19. ścieki, w przypadku lokalizacji obiektów usługowych o charakterze gastronomii, przed odprowadzeniem do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej podczyszczać w separatorach tłuszczu;
20. obiekt budowlany nie może prowadzić do zmiany kierunku i natężenia spływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
21. wody opadowe i roztopowe zagospodarować w pierwszej kolejności na terenie przedsięwzięcia poprzez odprowadzanie na tereny zielone oraz do przelewowych zbiorników retencyjnych, ni powodując zalewania terenów przyległych;
22. zaprojektować system retencyjny w postaci ogrodów deszczowych oraz niecek o pojemności nie mniejszej niż 90 m<sup>3</sup>, mający za zadanie spowolnić odpływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych;
23. wykonać zbiorniki retencyjne o pojemności zapewniającej bezpieczne retencjonowanie wód opadowych o pojemności nie mniejszej niż 20,0 m<sup>3</sup>;
24. wykonać przelew awaryjny do kanalizacji deszczowej lub cieku służący do odprowadzania nadmiaru wód opadowych nie mieszczących się w systemie retencyjnym na warunkach określonych przez właściciela sieci lub administratora;
25. wody opadowe i roztopowe odprowadzane do urządzeń wodnych muszą spełniać warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019r w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019r poz. 1311);
26. konserwować urządzenia podczyszczające poprzez zapewnienie serwisu ze strony specjalistycznych i uprawnionych firm;
27. Inwestor powinien zwiększyć tereny biologicznie czynne na obszarze inwestycji.

**II.** Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

W dniu 24.11.2021 r. Spółka Kavu sp. z o. o. Jastrzębia Stara 9a, 05-640 Mogielnica wystąpiła do Burmistrz Gminy i Miasta Grójec z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, parkingami oraz częścią handlowo-usługową w parterze na działkach nr ew. 841/1, 3671/18, 3671/19, 3671/20, 3671/13, 3671/14, 3671/15, 3671/17, 3671/21, 3672/23, 3672/24, 3672/25, 3672/26, 3672/27, 3672/28, 3672/29, 3673/23, 3671/16, na cz. dz.3670/17 oraz na cz. działek nr 3672/30, 3671/22, 841/2, 3670/12, 3670/10, 3671/12 i 3672/22 obręb 0001 w miejscowości Grójec.”

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Burmistrz Gminy i Miasta Grójec.

Zgodnie z art. 74 ust. 3a ustawy o oś stroną postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie. Przez obszar ten rozumie się: 1) przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu; 2) działki, na których w wyniku realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska, lub 3) działki znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

W dniu 02.12.2021r Organ wezwał wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień oraz uzupełnienia wniosku dotyczących oznaczenia obszaru oddziaływania przedsięwzięcia, dołączeniu jednego egzemplarza dokumentacji oraz trzech nośników danych wraz z dokumentacją w formie elektronicznej oraz wyjaśnienia dotyczącego lokalizacji i nazwy inwestycji. Po złożeniu wyjaśnień i uzupełnień tutejszy organ zawiadomieniem z dnia 29.12.2021 r. znak: WOŚ.6220.11.2021.PAF poinformował strony o wszczęciu postępowania, informując o możliwości zapoznania się osobiście lub przez pełnomocnika z aktami sprawy. Strony nie wniosły uwag.

Działki, na których planowana jest przedmiotowa inwestycja znajdują się na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (zaświadczenie znak: GP.6727.2.556.2021.NK z dn. 29.12.2021 r.).

Po zapoznaniu się ze złożonym wnioskiem wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia ustalono, że planowana inwestycja polegać będzie na budowie trzech wielorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z garażami podziemnymi oraz naziemnymi miejscami parkingowymi, wykonaniu dróg osiedlowych, ciągu pieszego, niezbędnej infrastruktury technicznej, takiej jak przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej oraz elektroenergetyczne, a także stacji trafo.

Działki objęte zakresem opracowania tj. dz. nr 841/1, 3671/18, 3671/19, 3671/20, 3671/13, 3671/14, 3671/15, 3671/17, 3671/21, 3672/23, 3672/24, 3672/25, 3672/26, 3672/27, 3672/28, 3672/29, 3673/23, 3671/16, na cz. dz.3670/17 wg ewidencji gruntów mają powierzchnię 12,5 ha (12 500 m<sup>2</sup>).

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt

58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019r poz. 1839).

W związku z powyższym, w toku prowadzonego postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 64 ustawy ooś, organ wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grójcu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Warszawie o wydanie opinii w sprawie stwierdzenia (lub nie) obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiego obowiązku, o określenie zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko wnioskowanego przedsięwzięcia.

W związku z powyższym opinią z dnia 12.01.2022 r. znak: ZNS.9027.2.1.1.2022 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grójcu stwierdził, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Postanowieniem z dnia 21.01.2022 r. znak: WOOŚ-I.4220.22.2022.JC Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie wskazał, konieczność określenia w decyzji poniższych wymagań:

1. przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową. Analiza powinna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstąpienie od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
2. podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Warszawie wezwaniem z dnia 19.01.2022r (data wpływu do tut. Urzędu 25.01.2022r) wniosło o uzupełnienie karty informacyjnej dotyczącej ww. przedsięwzięcia o niezbędne informacje z zakresu gospodarki wodno-ściekowej. W dniu 18.02.2022r Spółka Kavu Sp. z o.o. dokonała uzupełnień, które to zostały przekazane do Zarządu Zlewni w Warszawie. Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie pismem znak WA.ZZŚ.6.435.6.2022.MW/AR.2 ponownie wezwał wnioskodawcę do dokonania uzupełnień i wyjaśnień. Pismem z dnia 25.04.2022r uzupełnienie zostało przekazane do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Opinią z dnia 20.05.2022 r. znak: WA.ZZŚ.6.435.6.2022.MW/AR.3 stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wskazując jednocześnie konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś oraz nałożenie obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś, z uwzględnieniem następujących elementów:

1. przestrzegać odpowiedniej i terminowej konserwacji maszyn i sprzętu budowlanego, co zapobiega wyciekom paliw, olejów lub innych płynów eksploatacyjnych a tym samym zapobiega przedostaniu się ich do gleby lub wód podziemnych;
2. zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i do wód;
3. teren inwestycji zabezpieczyć przed możliwością awaryjnego wycieku paliwa i smarów poprzez zapewnienie stanowiska z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych;
4. natychmiastowo usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniami;
5. zlokalizować zaplecze budowy z bezpiecznej odległości od koryta Dopływu spod Grójca;

6. prace ziemne wykonywać w porze suchej, w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk;
7. realizować inwestycję bez zmiany rzędnej terenu przedsięwzięcia;
8. podczyszczać koła pojazdów opuszczających plac budowy w myjni o zamkniętym obiegu wody, a ścieki przekazywać do oczyszczalni poprzez uprawnione podmioty;
9. przygotować miejsca do selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednio zabezpieczyć odpady przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska gruntowo-wodnego;
10. na etapie realizacji dostarczać wodę w zbiornikach lub poprzez przyłącze do lokalnej sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci;
11. na etapie eksploatacji inwestycji wodę pobierać z lokalnej sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci;
12. racjonalnie gospodarować wodą;
13. zapewnić wystarczającą ilość przenośnych kabin sanitarnych na zapleczu budowy;
14. odprowadzać ścieki socjalno-bytowe na etapie realizacji do szczelnych, bezodpływowych zbiorników, które będą systematycznie wywożone przez uprawnione podmioty;
15. na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie umowy z gestorem sieci;
16. na etapie eksploatacji ścieki z garaży podziemnych po podczyszczeniu w separatorach odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie umowy z gestorem sieci;
17. ścieki, w przypadku lokalizacji obiektów usługowych o charakterze gastronomii, przed odprowadzeniem do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej podczyszczać w separatorach tłuszczu;
18. obiekt budowlany nie może prowadzić do zmiany kierunku i natężenia spływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
19. wody opadowe i roztopowe zagospodarować w pierwszej kolejności na terenie przedsięwzięcia poprzez odprowadzanie na tereny zielone oraz do przelewowych zbiorników retencyjnych, ni powodując zalewania terenów przyległych;
20. zaprojektować system retencyjny w postaci ogrodów deszczowych oraz niecek o pojemności nie mniejszej niż 90 m<sup>3</sup>, mający za zadanie spowolnić odpływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów utwardzonych;
21. wykonać zbiorniki retencyjne o pojemności zapewniającej bezpieczne retencjonowanie wód opadowych o pojemności nie mniejszej niż 20,0 m<sup>3</sup>;
22. wykonać przelew awaryjny do kanalizacji deszczowej lub cieku służący do odprowadzania nadmiaru wód opadowych nie mieszczących się w systemie retencyjnym na warunkach określonych przez właściciela sieci lub administratora;
23. wody opadowe i roztopowe odprowadzane do urządzeń wodnych muszą spełniać warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019r w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019r poz. 1311);
24. konserwować urządzenia podczyszczające poprzez zapewnienie serwisu ze strony specjalistycznych i uprawnionych firm.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy ooś, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grójcu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Warszawie, Burmistrz Gminy i Miasta Grójec zgodnie z art. 10 §1 k.p.a., zawiadomieniem z dnia 30.05.2022 r. poinformował strony o zebranych dokumentach i materiałach przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, oraz o możliwości zapoznania się

z materiałami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zgłoszonych żądań wniosku. Strony nie wniosły uwag ani wniosków.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania wymienione w art. 63 ust. 1 ww. ustawy, przeanalizowano: skalę i charakter inwestycji, wielkość zajmowanego terenu, zakres robót związanych z jej realizacją, prawdopodobieństwo, czas trwania, zasięg oddziaływania oraz odwracalność oddziaływania, a także wykorzystanie zasobów naturalnych, emisję uciążliwości związane z jej eksploatacją oraz usytuowanie przedsięwzięcia względem obszarów wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną. Z analizy powyższych uwarunkowań stwierdzono, że dla planowanej inwestycji nie ma potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, argumentując to w odniesieniu do poszczególnych uwarunkowań w przedstawiony sposób:

Planowana inwestycja obejmuje budowę trzech wielorodzinnych budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi oraz naziemnymi miejscami parkingowymi, wykonanie dróg osiedlowych, ciągu pieszego, niezbędnej infrastruktury technicznej, takiej jak przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej oraz elektroenergetyczne, a także stacji trafo.

Działki objęte zakresem opracowania tj. dz. nr 841/1, 3671/18, 3671/19, 3671/20, 3671/13, 3671/14, 3671/15, 3671/17, 3671/21, 3672/23, 3672/24, 3672/25, 3672/26, 3672/27, 3672/28, 3672/29, 3673/23, 3671/16, na cz. dz.3670/17 zgodnie z ewidencją gruntów zajmują powierzchnię 12,5 ha. Planowane garaże podziemne oraz miejsca parkingowe naziemne będą obsługiwały projektowany zespół trzech pięciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, w których znajdować się będzie łącznie ok.253 mieszkań o łącznej powierzchni ok.13 500 m<sup>2</sup> oraz część usługowo-handlowa o łącznej powierzchni ok. 1500 m<sup>2</sup>:

Planowana inwestycja zlokalizowana zostanie w miejscowości Grójec na działkach nr 841/1, 3671/18, 3671/19, 3671/20, 3671/13, 3671/14, 3671/15, 3671/17, 3671/21, 3672/23, 3672/24, 3672/25, 3672/26, 3672/27, 3672/28, 3672/29, 3673/23, 3671/16, na cz. dz.3670/17 oraz na cz. działek nr 3672/30, 3671/22, 841/2, 3670/12, 3670/10, 3671/12 i 3672/22 w Grójcu.

Działki 841/1, 3671/18, 3671/19, 3671/20, 3671/13, 3671/14, 3671/15, 3671/17, 3671/21, 3672/23, 3672/24, 3672/25, 3672/26, 3672/27, 3672/28, 3672/29, 3673/23, 3671/16, na cz. dz.3670/17 przeznaczone są na zabudowę mieszkaniową, zaś działki nr 3672/30, 3671/22, 841/2, 3670/12, 3670/10, 3671/12 i 3672/22 to działki dróg publicznych, na których utworzone zostanie część miejsc postojowych.

Teren planowanego przedsięwzięcia jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla obszaru, na którym planowana jest inwestycja obowiązuje UCHWAŁA NR XXXI/228/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 8 września 2008 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Grójca.

Inwestycja znajduje się w obszarze 12.MW/U planu miejscowego, czyli na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi nieuciążliwe.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących planowane założenie nie będzie uwzględniało wszystkich ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednak Burmistrz Gminy i Miasta Grójec zaleca zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej na terenie planowanej inwestycji.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest poza obszarami podlegającymi ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 1098 ze zm.). Najbliższe obszary Natura 2000 zlokalizowane są w odległości:

- około 19,2 km – obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Pilicy PLB140003;
- około 19,2 km – specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Dolnej Pilicy PLH140016.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą odpady związane z prowadzeniem robót budowlanych. Wytwórca odpadów zobowiązany jest do ich selektywnego magazynowania

a następnie przekazywania ich uprawnionym podmiotom. Realizacja przedmiotowej inwestycji będzie wiązała się również z emisją hałasu co będzie wynikiem prowadzonych robót związanych z wykonywaniem robót budowlanych i montażowych oraz pracą silników pojazdów. Inwestor zobowiązuje się do zastosowania rozwiązań techniczno-organizacyjnych chroniących środowisko, unikając zbędnej koncentracji prac z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu, stosowanie do prac jedynie sprawnego sprzętu oraz unikanie pracy maszyn na bieg jałowym.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia może wystąpić konieczność wykonania odwodnienia wykopów do czego przewidziano wykorzystanie igłofiltrów. Maksymalny zakładany zasięg leja depresji wyniesie 13,94 m i nie wykroczy poza granice działek Inwestora. Wody z odwodnienia będą przekierowywane do najbliższego ciekłu lub lokalnej sieci kanalizacji deszczowej. Powstałe ścieki socjalno-bytowe winny być odprowadzone do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Podczyszczone w separatorach substancje ropopochodne i piaskowniku ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą zagospodarowane poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej.

Emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza będzie miała charakter niezorganizowany. Głównymi źródłami zanieczyszczeń będą prace ziemne oraz montażowe, związane z użytkowaniem maszyn budowlanych.

Podczas eksploatacji przedsięwzięcia powstawać będą odpady komunalne, które będą gromadzone selektywnie w wyznaczonych miejscach a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom. Ścieki bytowe z mieszkań odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Podczas eksploatacji przedsięwzięcia wystąpi emisja energetyczna ze spalania niskoemisyjnego gazu ziemnego wysokometanowego. W związku z ruchem samochodów nastąpi emisja zanieczyszczeń ze spalania paliw samochodowych - tlenku azotu, tlenku węgla i węglowodorów. Z przedstawionej dokumentacji wynika, iż przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie negatywnie wpływać na stan i jakość powietrza w najbliższym otoczeniu inwestycji.

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami góorskimi.

Przedsięwzięcie znajduje się poza strefą ochronną ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): RW200017258299 o nazwie „Jeziorka od źródeł do Kraski”. Dla przedmiotowego JCWP stan ogólny określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Stan ekologiczny oceniono jako umiarkowany, a stan chemiczny jako dobry. Celem środowiskowym jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego oraz utrzymanie dobrego stanu ekologicznego.

W analizowanym obszarze zidentyfikowano jednolitą część wód podziemnych PLGW200065, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i chemicznym. Osiągnięcie celów środowiskowych przyjętej dla tej JCWPd nie jest zagrożone.

Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze zagrożenia powodzią wynikającym z map zagrożenia powodziowego oraz studiów ochrony przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2021r poz. 2233 ze zm.).

Biorąc pod uwagę przeprowadzoną w toku postępowania, w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, analizę i ocenę bezpośredniego i pośredniego wpływu inwestycji na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, możliwości oraz sposobów zapobiegania i ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko, dokonaną w szczególności na podstawie wniosku, karty informacyjnej przedsięwzięcia, jak również poprzez uzyskanie opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grójcu, Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie organ właściwy do wydania decyzji uznał, że po zrealizowaniu przez inwestora



wszystkich warunków zawartych w przedłożonych dokumentach oraz w niniejszej decyzji, planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z wymaganiami przepisów o ochronie środowiska.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak na wstępie.



Z up. Burmistrza  
*J. Rupiewicz*  
Jarosław Rupiewicz  
Zastępca Burmistrza

(pieczęć i podpis osoby upoważnionej)

### POUCZENIE

1. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-17 oraz art. 72 ust. 1a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029). Złożenie wniosku powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
2. Złożenie wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w pkt 1, może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w pkt 1 od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz zmieniły się warunki określone w tej decyzji.
3. Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Grójec w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Gminy i Miasta Grójec oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

#### Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

#### Otrzymują:

1. Kavu sp. z o. o.
2. Strony postępowania zgodnie z art. 49 KPA
3. Aa.

#### Do wiadomości:

1. RDOŚ w Warszawie
2. PGW WP ZZ w Warszawie
3. PPIS w Grójcu

**Decyzja niniejsza stała się ostateczna i prawomocna**

w dniu 22.08.2022r.

Grójec, dnia 25.08.2022r.

podpis *Opala*





**Załącznik do decyzji znak: WOŚ.6220.11.2021.PAF z dn. 19.07.2022 r.**

**Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy  
o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa  
w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko  
(t.j. Dz. U. z 2022, poz. 1029)**

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie trzech wielorodzinnych budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi oraz naziemnymi miejscami parkingowymi, wykonanie dróg osiedlowych, ciągu pieszego, niezbędnej infrastruktury technicznej, takiej jak przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej oraz elektroenergetyczne, a także stacji trafo.

Działki objęte zakresem opracowania tj. dz. nr 841/1, 3671/18, 3671/19, 3671/20, 3671/13, 3671/14, 3671/15, 3671/17, 3671/21, 3672/23, 3672/24, 3672/25, 3672/26, 3672/27, 3672/28, 3672/29, 3673/23, 3671/16, na cz. dz.3670/17 wg ewidencji gruntów mają powierzchnię 12,5 ha. Teren ten jest obecnie niezabudowany, w większości porośnięty drzewami owocowymi oraz roślinnością niskopienną. Po realizacji inwestycji teren zmieni swoje przeznaczenie w większości zajęty będzie przez budynki mieszkalne oraz utwardzenia.

Planowane garaże podziemne oraz miejsca parkingowe naziemne (wraz z towarzyszącą im infrastrukturą) będą obsługiwały projektowany zespół trzech pięciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, w których znajdować się będzie łącznie ok.253 mieszkań o łącznej powierzchni ok.13 500 m<sup>2</sup> oraz część usługowo-handlowa o łącznej powierzchni ok. 1500 m<sup>2</sup>.

Planowana inwestycja zlokalizowana zostanie w miejscowości Grójec na działkach nr 841/1, 3671/18, 3671/19, 3671/20, 3671/13, 3671/14, 3671/15, 3671/17, 3671/21, 3672/23, 3672/24, 3672/25, 3672/26, 3672/27, 3672/28, 3672/29, 3673/23, 3671/16, na cz. dz.3670/17 oraz na cz. działek nr 3672/30, 3671/22, 841/2, 3670/12, 3670/10, 3671/12 i 3672/22 w Grójcu.

Działki 841/1, 3671/18, 3671/19, 3671/20, 3671/13, 3671/14, 3671/15, 3671/17, 3671/21, 3672/23, 3672/24, 3672/25, 3672/26, 3672/27, 3672/28, 3672/29, 3673/23, 3671/16, na cz. dz.3670/17 przeznaczone są na zabudowę mieszkaniową, zaś działki nr 3672/30, 3671/22, 841/2, 3670/12, 3670/10, 3671/12 i 3672/22 to działki dróg publicznych, na których utworzone zostanie część miejsc postojowych.

W sąsiedztwie terenu objętego zakresem opracowania znajdują się:

- od strony północnej – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w odległości ok. 22 m od granicy terenu inwestycji,
- od strony zachodniej – ulica Józefa Wybickiego, a dalej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w odległości ok. 20 m od granicy terenu inwestycji,
- od strony południowej – ulica Słowackiego, a dalej tereny sadów oraz zabudowy zagrodowej w odległości ok. 140 m od granicy terenu inwestycji,
- od strony wschodniej – ulica Zbyszewska, a dalej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w odległości ok.40 m od granicy terenu inwestycji,

  
Z up. Burmistrza  
Jarosław Rupiewicz  
Zastępca Burmistrza

.....  
(pieczęć i podpis osoby upoważnionej)