



WOŚ.6220.24.2022.AGS

Grójec, dn. 16 maja 2023r.

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 i ust. 3 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 ze zm.) dalej „ustawa ooś”, a także na podstawie § 3 ust. 1 pkt 79 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 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 2023 r. poz. 775 z ze zm.) dalej „k.p.a.” po rozpatrzeniu wniosku DEKADA 3 Sp. z o.o

stwierdzam

- I. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu dwóch budynków handlowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr ewid. 3152/5, 4381/5, 4381/6, 3193/7, 3155/6, 166/2 w Grójcu”

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 przedostawaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
3. Przygotować miejsce do selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednio zabezpieczyć odpady przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska wodno-gruntowego.
4. Odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w sposób zabezpieczający środowisko przed przedostawaniem się odcieków, a następnie przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia uprawnionym firmom.
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. Wykopy budowlane zabezpieczyć za pomocą tymczasowych ścianek szczelnych
8. Prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk.
9. W czasie realizacji inwestycji oraz eksploatacji wodę pobierać z miejskiej sieci

wodociągowej na podstawie umowy z gestorem sieci lub dowozić beczkowozami na plac budowy

10. Racjonalnie gospodarować wodą;
11. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie umowy z gestorem sieci.
12. Wody opadowe i roztopowe pojawiające się w wykopach odpompowywać do istniejącej instalacji kanalizacji deszczowej na terenie inwestycji, odprowadzającej wody do istniejącego zbiornika retencyjnego.
13. W przypadku lokalizacji obiektów usługowych o charakterze gastronomii, przed odprowadzaniem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej ścieki podczyszczać w separatorach tłuszczu;
14. Zaprojektować zbiorniki retencyjne wód opadowych i roztopowych o pojemności dostosowanej do wielkości zlewni jednostkowych i możliwości przejęcia deszczy o charakterze nawalnym;
15. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji zgromadzone w zbiornikach retencyjnych odprowadzać za pośrednictwem studzienek z regulatorem odpływu do projektowanego zarzutowanego rowu a następnie do rzeki Molnicy;
16. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych podczyszczać w separatorach substancji ropopochodnych;
17. Konserwować urządzenia podczyszczające poprzez zapewnienie serwisu ze strony specjalistycznych i uprawnionych firm
18. Terminowo opróżniać urządzenia do podczyszczania wód opadowych z nagromadzonych osadów i zanieczyszczeń przez uprawnione do tego służby.
19. Uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robót
20. Na etapie realizacji zaopatrzyć zaplecze budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych z których ścieki będą wywożone przez uprawnione firmy na podstawie stosownej umowy;
21. Prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym. Bezpośrednio przed podjęciem prac 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 winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.
22. Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt.
23. Prace budowlane powinny być prowadzone w porze dziennej (w godzinach 6.00-22.00);

- I. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

DEKADA Sp. z o.o wystąpiła do Burmistrza Gminy i Miasta Grójec z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu dwóch

budynków handlowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr ewid. 3152/5, 4381/5, 4381/6, 3193/7, 3155/6, 166/2 w Grójcu”.

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 stronie 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, z zastrzeżeniem art. 81 ust. 1. 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 toku postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia tutejszy organ obwieszczeniem z dnia 8 grudnia 2022r. poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego, informując o możliwości zapoznania się osobiście lub przez pełnomocnika z aktami sprawy. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta Grójec, tablicy ogłoszeń w m. Grójec oraz umieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej. Strony nie wniosły uwag.

Działki, na których planowana jest przedmiotowa inwestycja, położone są na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego- GP.6727.104.2022.ID z dn. 24.11.2022 r. oraz GP.6727.105.2022.ID z dn. 28.11.2022 oraz GP.6727.109.2022 z dn. 15.12.2022).

Po zapoznaniu się ze złożonym wnioskiem wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia ustalono, że planowana inwestycja polegać będzie na budowie zespołu dwóch budynków handlowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr ewid. 3152/5, 4381/5, 4381/6, 3193/7, 3155/6, 166/2 w Grójcu.

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 56 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

W związku z powyższym, w toku prowadzonego postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4 oraz ust. 3 ustawy o oś, organ prowadzący postępowanie pismem z dnia 24 listopada 2022 r. znak: WOŚ.6220.24.2022.AGS wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (dalej RDOŚ w Warszawie), do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grójcu (dalej PPIS w Grójcu) oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Warszawie (dalej PGW WP ZZ 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.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grójcu pismem z dn. 12.12.2022 r. znak: ZNS.9027.2.1.47.2022 stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko z następującymi zastrzeżeniami:

1. Prowadzenie prac budowlanych powinno odbywać się w porze dziennej (w godzinach 6.00-22.00);

W toku postępowania Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 31 stycznia 2022 r. znak: WOŚ-I.4220.1904.2022.JC.2 stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie organ opiniujący wskazał na 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. Prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym. Bezpośrednio przed podjęciem prac 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 winna 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.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie opinią z dnia 04.04.2022 r. znak: WA.ZZŚ.6.435.307.2022.KN.3 Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie organ opiniujący wskazał na 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 przedostawaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
 3. Przygotować miejsce do selektywnej zbiórki odpadów i odpowiednio zabezpieczyć odpady przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska wodno-gruntowego.
 4. Odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w sposób zabezpieczający środowisko przed przedostawaniem się odcieków, a następnie przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia uprawnionym firmom.
 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. Wykopy budowlane zabezpieczyć za pomocą tymczasowych ścianek szczelnych
 8. Prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk.
 9. W czasie realizacji inwestycji oraz eksploatacji wodę pobierać z miejskiej sieci wodociągowej na podstawie umowy z gestorem sieci lub dowozić beczkowozami na
-

- plac budowy
10. Racjonalnie gospodarować wodą;
 11. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie umowy z gestorem sieci.
 12. Wody opadowe i roztopowe pojawiające się w wykopach odpompowywać do istniejącej instalacji kanalizacji deszczowej na terenie inwestycji, odprowadzającej wody do istniejącego zbiornika retencyjnego.
 13. W przypadku lokalizacji obiektów usługowych o charakterze gastronomii, przed odprowadzaniem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej ścieki podczyszczać w separatorach tłuszczu;
 14. Zaprojektować zbiorniki retencyjne wód opadowych i roztopowych o pojemności dostosowanej do wielkości zlewni jednostkowych i możliwości przejęcia deszczy o charakterze nawałnym;
 15. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji zgromadzone w zbiornikach retencyjnych odprowadzać za pośrednictwem studzienek z regulatorem odpływu do projektowanego zarurowanego rowu a następnie do rzeki Molnicy;
 16. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych podczyszczać w separatorach substancji ropopochodnych;
 17. Konserwować urządzenia podczyszczające poprzez zapewnienie serwisu ze strony specjalistycznych i uprawnionych firm
 18. Terminowo opróżniać urządzenia do podczyszczania wód opadowych z nagromadzonych osadów i zanieczyszczeń przez uprawnione do tego służby.
 19. Uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robót
 20. Na etapie realizacji zaopatrzyć zaplecze budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych z których ścieki będą wywożone przez uprawnione firmy na podstawie stosownej umowy;

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy ooś, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grójcu, Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Burmistrz Gminy i Miasta Grójec zgodnie z art. 10 §1 oraz 49 k.p.a. obwieszczeniem z dnia 12.04.2023 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 w terminie 14 dni od dnia w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie. Strony nie wniosły uwag ani wniosków w przedmiotowym postępowaniu.

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.

Zgodnie z informacjami zawartymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia ustalono, że planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie zespołu dwóch budynków handlowo-

usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr ewid. 3152/5, 4381/5, 4381/6, 3193/7, 3155/6, 166/2 w Grójcu.

Powierzchnia na której realizowane będzie przedsięwzięcie wynosi 7800 m². Obecnie teren przedsięwzięcia jest w większości nieużytkowany i pokryty roślinnością trawiastą.

W ramach planowanego przedsięwzięcia zakłada się budowę dwóch parterowych, wolnostojących budynków handlowo-usługowych (budynek F i G), które będą stanowiły część centrum handlowego Dekada, na które obecnie składa się zespół budynków zlokalizowanych na północ i wschód od przedmiotowego przedsięwzięcia (budynek A, B, C, D i E).

Ponadto zakres przedsięwzięcia obejmuje nowe zagospodarowanie terenu: drogi wewnętrzne, ciągi piesze, miejsca postojowe, nasadzenia zieleni, realizację niezbędnej infrastruktury technicznej oraz likwidację słupków parkingowych, które obecnie stanowią wyгородzenie (zlokalizowana na działce ewidencyjnej: 4381/9 i 3139/7) pomiędzy parkingiem zlokalizowanym przy istniejącym budynku C, a parkingiem przy budynku D.

Istniejące budynki A, B i C skomunikowane są wewnętrznym układem komunikacyjnym z wjazdem ze strony wschodniej od ulicy Armii Krajowej i powierzchniowymi miejscami parkingowymi, natomiast budynki D i E obsługiwane są zjazdem z DW722. W ramach przedsięwzięcia planuje się likwidację słupków parkingowych, stanowiących wyгородzenie połączenia dróg wewnętrznych.

Planowany zespół budynków będzie kontynuacją kompleksu handlowo-usługowego. Planowana inwestycja przewiduje budowę budynku handlowo-usługowych o łącznej powierzchni zabudowy około 2 645 m².

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa parterowego, wolnostojącego budynku handlowo-usługowego typu retail park o powierzchni zabudowy około 2544,55 m² (oznaczony został literą „G”). Budynek zostanie dobudowany do istniejącego budynku (Budynek B) o takiej samej funkcji (niemniej będzie stanowił samodzielny, niezależny budynek), wzdłuż jego południowej elewacji. Ponadto planuje się budowę wolnostojącego budynku pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni około 100 m².

W programie użytkowym budynku „G” przewidziano 8 lokali handlowo-usługowych oraz niezbędne pomieszczenia techniczne, gospodarcze i sanitarne. Lokale handlowo-usługowe będą miały zróżnicowane powierzchnie od około 50 do około 850 m².

Powierzchnia zabudowy planowanych budynków handlowo-usługowych wynosić będzie około 2645 m², powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie około 3709 m² około 2778 m² to powierzchnia zespołu parkingów. Ilość miejsc parkingowych planowana jest na około 54 miejsc, w tym 2 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się wprowadzenie nasadzeń zieleni niskiej urzadzonej w postaci traw i krzewów. Projektuje się oświetlenie całego terenu inwestycji – ciągów pieszych, jezdnych oraz wejść do budynków – z użyciem opraw ze źródłami LED.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Najbliżej położone obszary Natura 2000 zlokalizowane są w odległości ok 21,2 km

- specjalny obszar ochrony ptaków Dolina Pilicy PLB140003
- specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Dolnej Pilicy PHL140016

Realizacja i funkcjonowanie zamierzonego przedsięwzięcia nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszarów Natura 2000, a tym samym na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać

decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych ww. ustawą. Wnikliwa analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska między innymi może zezwolić na obszarze swojego działania na odstępstwa od zakazów: niszczenia siedlisk lub ostoi, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania gatunków zwierząt podlegających ochronie oraz niszczenia gniazd w stosunku do gatunków ptaków objętych częściową i ścisłą ochroną.

Na potrzeby budowy woda pobierana będzie z przyłącza sieci wodociągowej. Powstające ścieki bytowe będą gromadzone w mobilnych bezodpływowych urządzeniach sanitarnych, a na etapie eksploatacji inwestycji ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Powstające ścieki z lokali gastronomicznych będą odprowadzane wewnętrzną siecią kanalizacji do separatorów tłuszczów. Po podczyszczeniu zostaną odprowadzone do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

Negatywne oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia będzie wiązać się z wszelkimi pracami ziemnymi oraz poruszaniem się ciężkiego sprzętu mechanicznego. Prace wykonywane będą przy pomocy sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego prawidłowo, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przez wyciekami płynów technicznych i paliw. Pojazdy i maszyny pozostające na terenie budowy parkowane będą na szczelnym utwardzonym terenie.

Warunki geotechniczne należy zakwalifikować jako skomplikowane z uwagi na położenie terenu inwestycji w dolinie rzecznej jak również ze względu na wysoki poziom wody gruntowej oraz występowanie warstw gruntów słabonośnych.

Na podstawie wykonanych badań geotechnicznych poziom wody gruntowej znajduje się na głębokości ok. 0,4-2,5 m p.p.t. na rzędnej od 134,74 m n.p.m. do 136,59 m n.p.m. Maksymalna głębokość planowanych wykopów będzie wynosiła ok. 3,7 m p.p.t. Głębokość zalegania oraz wahania wody gruntowej zależą pośrednio od ilości opadów atmosferycznych oraz stanu wody w pobliskiej rzece Molnicy. Wykopy wszystkich elementów inwestycji, których posadowienie znajduje się poniżej poziomu zwierciadła wód gruntowych, będą zabezpieczone tymczasowymi ściankami szczelnymi- grodzice stalowe. Wody opadowe i roztopowe pojawiające się w wykopach, będą odpompowywane do bezodpływowego zbiornika retencyjnego za pomocą istniejącej instalacji kanalizacji deszczowej.

Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zabudowy oraz powierzchni utwardzonej odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Planowane zagospodarowanie terenu przedsięwzięcia nie przewiduje budowy zbiorników retencyjnych na wody opadowe i roztopowe ze względu na powierzchnie planowanej zabudowy.

Na etapie budowy przedsięwzięcia wytwarzane będą odpady z opakowań, odpady budowlane zaliczane do odpadów innych niż niebezpieczne oraz odpady komunalne wytwarzane przez pracowników zatrudnionych podczas wykonywania robót budowlanych. W trakcie prowadzenia robót odpady będą czasowo gromadzone w metalowych kontenerach zlokalizowanych na utwardzonej powierzchni.

Dla projektowanego budynku „G” zaplanowano wzmocnienie podłoża gruntowego z wykorzystaniem przemieszczeniowych kolumn betonowych. Pod drogami dojazdowymi oraz parkingami zaprojektowane zostanie wzmocnienie podłoża w postaci geokruszu oraz na niewielkiej części, gdzie znajduje się warstwa gruntów słabonośnych będzie wykonana wymiana gruntu na nasyp budowlany z kruszywa kwalifikowanego.

Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych zbierane będą za pomocą wpustów ulicznych do osobnej kanalizacji deszczowej na tzw. wody brudne. Wody te po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych zostaną odprowadzone do zbiorników retencyjnych. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachowych za pomocą

systemu rynien będą odprowadzane do kanalizacji deszczowej tzw. „czystej” bezpośrednio do ww. zbiorników retencyjnych. Zgromadzone wody opadowe i roztopowe ze zbiorników retencyjnych odprowadzane będą za pośrednictwem studzienek z regulatorem odpływu do projektowanego zarurowanego rowu, które następnie będą wprowadzane do rzeki Molnicy. Dodatkowo Inwestor planuje wykonać obniżenie terenów zielonych względem powierzchni utwardzonej w celu zatrzymania wody opadowej i roztopowej w miejscu jej powstania.

W związku z projektowaną zabudową usługową wraz z drogami i miejscami parkingowymi planowana jest przebudowa istniejącego rowu doprowadzającego wody opadowe i roztopowe do rzeki Molnica. W tym celu zaprojektowano rurociąg DN 1600 o długości 265,7 m uzbrojony w pięć studni rewizyjnych DN 2500 oraz żelbetowy wlot i wylot.

Odpady będą zbierane w sposób selektywny i magazynowane na zapleczu budowy. Następnie odpady będą przekazywane uprawnionym odbiorcom.

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

Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tych siedliskach łęgowych oraz przy ujściu rzek.

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

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych: RW20001025819 o nazwie „Jeziorka od Kraski”. Dla JCWP „Jeziorka od Kraski” stan ogólny określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Stan ekologiczny opisano jako zły. Termin osiągnięcia celów środowiskowych wyznaczono do 2027 roku, dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE do 2039 roku. Wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 oraz ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej tj. Dyrektywy 2000/60/WE.

W odniesieniu do środowiska wód podziemnych, teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie GW200065, której stan chemiczny oraz stan ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone.

Ze względu na skalę, charakter i zakres przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitych części wód, w tym będzie odbywało się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód, określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły. Nie przewiduje się bezpośredniego wpływu przedsięwzięcia na stan jakościowy i ilościowy wód powierzchniowych i podziemnych.

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wynikającym z map zagrożenia powodziowego oraz studiów ochrony przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.), które dla poszczególnych rzek zachowują ważność do czasu przekazania organom określonym w art. 171 ust. 4 pkt 7-9 ustawy Prawo Wodne map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego dla tych rzek.

Na podstawie informacji zawartych w karcie informacyjnej można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności. Przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno w fazie eksploatacji, jak i w fazie realizacji przy zachowaniu odpowiednich środków i technik nie powinno znacząco oddziaływać na środowisko.

Biorąc pod uwagę przeprowadzoną w toku postępowania 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.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak na wstępie.

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 art. 72 ust. 1 ustawy oś 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 ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
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.



BURMISTRZ
Gminy i Miasta Grójec
Dariusz Gwiazda

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. DEKADA Sp. z o.o
2. Strony postępowania zgodnie z art. 49 k.p.a.
3. a/a

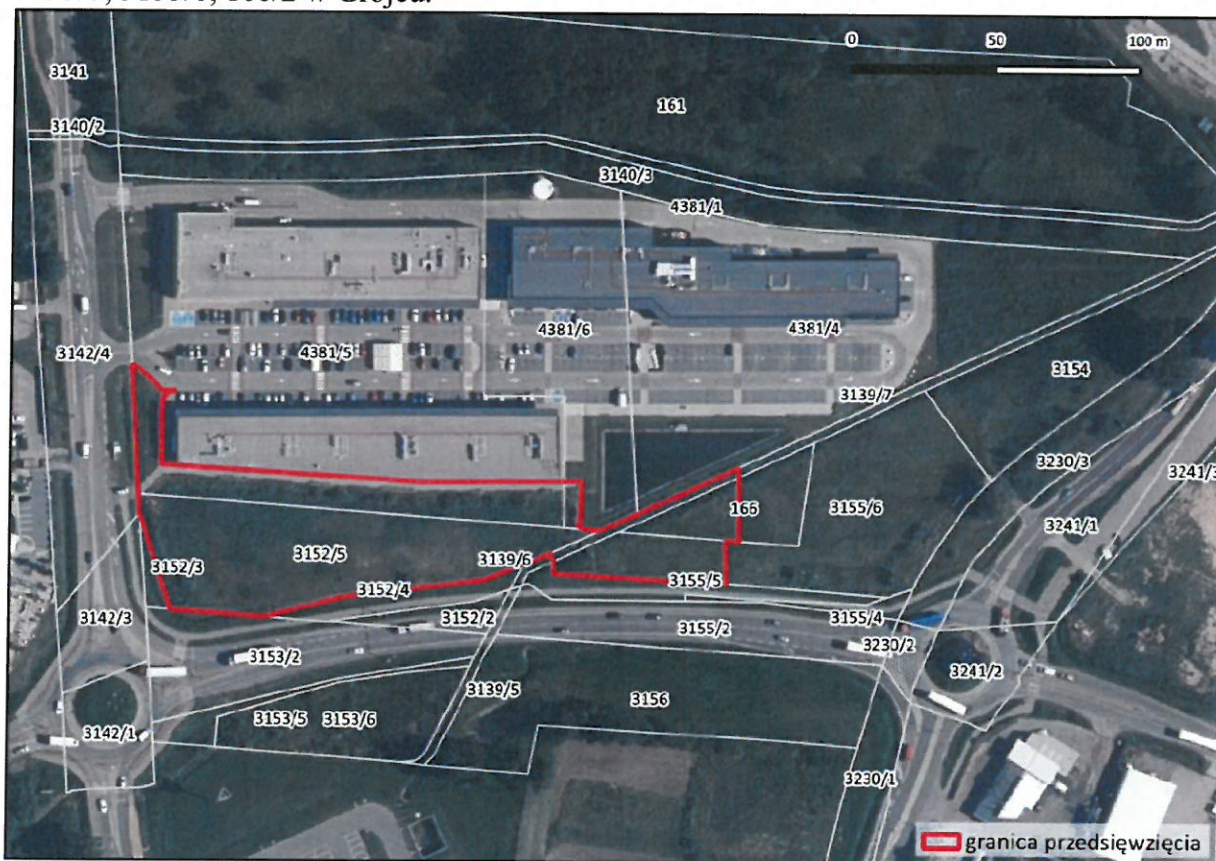
Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grójcu

Załącznik do decyzji znak: WOŚ.6220.24.2022.AGS z dn. 16.05.2023 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 ze zm.)**

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie zespołu dwóch budynków handlowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr ewid. 3152/5, 4381/5, 4381/6, 3193/7, 3155/6, 166/2 w Grójcu.



W ramach planowanego przedsięwzięcia zakłada się budowę dwóch parterowych, wolnostojących budynków handlowo-usługowych (budynek F i G), które będą stanowiły część centrum handlowego Dekada, na które obecnie składa się zespół budynków zlokalizowanych na północ i wschód od przedmiotowego przedsięwzięcia (budynek A, B, C, D i E).

Powierzchnia na której realizowane będzie przedsięwzięcie wynosi 7800 m². Obecnie teren przedsięwzięcia jest w większości nieużytkowany i pokryty roślinnością trawiastą.

Ponadto zakres przedsięwzięcia obejmuje nowe zagospodarowanie terenu: drogi wewnętrzne, ciągi pieszkie, miejsca postojowe, nasadzenia zieleni, realizację niezbędnej infrastruktury technicznej oraz likwidację słupków parkingowych, które obecnie stanowią wygrodenie (zlokalizowana na działce ewidencyjnej: 4381/9 i 3139/7) pomiędzy parkingiem zlokalizowanym przy istniejącym budynku C, a parkingiem przy budynku D.

Teren, na którym powstaną budynki zostanie połączony z istniejącym układem komunikacyjnym istniejących budynków A, B, C, D i E a tym samym obsługiwany będzie poprzez istniejący zjazd z

ul. Armii Krajowej oraz zjazd z DW722. W granicach planowanego przedsięwzięcia powstanie około 54 miejsc postojowych, dwa z nich przeznaczone będą dla osób niepełnosprawnych. Drogi wewnętrzne będą stanowiły jednocześnie drogi pożarowe i zostaną zaprojektowane z uwzględnieniem specyfiki obciążeń użytkowych. Ciągi piesze będą okalać projektowany budynek „G” z trzech stron, będą również obsługiwały planowany pawilon handlowo-usługowy „F”.

Założenia konstrukcyjne:

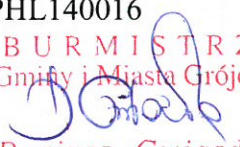
- rodzaj zabudowy: budynek halowy wolnostojący,
- wymiary w rzucie budynek „G”: kształt zbliżony do prostokątnego o wym. około 36 m x 78 m i wysokości 8,5 m (zwany dalej halą), budynek F: kształt zbliżony do prostokąta o wym. ok. 8 x 13 m
- liczba kondygnacji: budynek parterowy,
- konstrukcja nośna: żelbetowe słupy połączone z nośnym stalowym układem pokrycia dachowego tworzą układ nośny projektowanego budynku,
- posadowienie: bezpośrednie na stopach fundamentowych,
- kategoria geotechniczna: III (w oparciu o rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych),
- warunki gruntowe: niekorzystne i uniemożliwiające bezpośrednie posadowienie planowanej inwestycji, podłoże niejednorodne na całej powierzchni, poziom wód gruntowych 135,8 – 137,2 m n.p.m.,
- Konstrukcja monolityczna, betonowa, strop na blaszce trapezowej, stal zbrojeniowa,
- Materiały niekonstrukcyjne: beton podkładowy: ściany osłonowe nienośne: płyta warstwowa, elewacja szklana, murowane ściany z bloczków wapienno-piaskowych typu Silka.

Zaprojektowano budynek o funkcji handlowo-usługowej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, przykryty dachem płaskim, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Forma projektowanego budynku, jego proporcje oraz podziały i kolorystyka elewacji nawiązują do budynku istniejącego (Budynek „B”) i stanowią jego kontynuację. Na elewacjach zaprojektowano wysokiej jakości materiały tj. okładzinę elewacyjną z blachy stalowej (płyta warstwowa) w kolorze szarym oraz szkło. Wzdłuż całej długości fasady szklanej zaprojektowano zadaszenie w konstrukcji stalowej. Elementem identyfikacji wizualnej budynku będą szyldy Najemców zlokalizowane bezpośrednio nad wejściami do lokali, logotyp Centrum Handlowego na dachu oraz logotypy Najemców budynku sąsiedniego na bocznych ścianach budynku. Zaprojektowano dach płaski ze spadkiem 2,0% przesłonięty attyką.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Najbliżej położone obszary Natura 2000 zlokalizowane są w odległości ok 21,2 km

- specjalny obszar ochrony ptaków Dolina Pilicy PLB140003
- specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Dolnej Pilicy PHL140016

BURMISTRZ
Gminy i Miasta Grójec

Dariusz Gwiazda

(pieczęć i podpis osoby upoważnionej)