



Grójec dn. 22.10.2025 r.

WOŚ.6220.3.2025.MAW

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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) dalej „ustawa ooś”, a także na podstawie § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b 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 2024 r. poz. 572) dalej „k.p.a.” po rozpatrzeniu wniosku Pani Pełnomocnika Inwestora- Pana

Stwierdzam

- I. brak potrzeby** przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z drogami dojazdowymi na działkach ew. nr 175/1, 175/2, i 175/3 obręb 0007 w miejscowości Fałęcin”,

Z uwzględnieniem następujących elementów:

1. Roboty budowlane w fazie realizacji przedsięwzięcia powinny być prowadzone w porze dnia.
2. Prowadzenie prac rozładunkowych i załadunkowych przy wyłączonym silniku pojazdu.
3. Stosowanie sprawnych maszyn i urządzeń budowlanych o relatywnie niskim poziomie hałasu i drgań, w dobrym stanie technicznym.
4. Przedsięwzięcie musi być zaprojektowane, zrealizowane i eksploatowane w sposób wykluczający przekroczenie standardów jakości środowiska na terenach chronionych, w szczególności w zakresie hałasu oraz zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego i środowiska gruntowo- wodnego.
5. Prace przygotowawcze terenu pod inwestycję związane z usuwaniem drzew i krzewów oraz pracami ziemnymi należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym przy udziale specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii. Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności z pracami ziemnymi, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.
6. Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt oraz sprawdzać dna wykopów pod kątem występowania

- drobnych zwierząt i w przypadku ich stwierdzenia, należy je ostrożnie wydostać i przenieść w dogodne miejsce poza obszar prac zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Drzewa i krzewy nieprzeznaczone do usunięcia należy zabezpieczyć przed ich uszkodzeniem zgodnie ze sztuką ogrodnictwa, a planowane prace ziemne w ich obrębie należy wykonywać ręcznie lub przy użyciu specjalnego sprzętu.
 8. Do ewentualnych nasadzeń zastępczych należy użyć wyłącznie rodzimych gatunków roślin.
 9. 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.
 10. Miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie utwardzonym z dala od wód powierzchniowych oraz zabezpieczonym przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
 11. Przygotować miejsce do selektywnej zbiórki odpadów w szczelnych pojemnikach; odpady zabezpieczyć przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska.
 12. Odpady niebezpieczne gromadzić w szczelnych, zamykanych i oznakowanych pojemnikach odpornych na działanie składników umieszczanych w nich odpadów na uszczelnionym i zadaszonym miejscu, zabezpieczonym przed wstępem osób nieupoważnionych.
 13. Wszystkie odpady powstające na etapie realizacji i eksploatacji przekazywać uprawnionym podmiotom z uwzględnieniem zasad postępowania z odpadami niebezpiecznymi oraz odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania.
 14. Zapewnić stanowisko z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych.
 15. Natychmiast usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno- gruntowego przed zanieczyszczeniami.
 16. Przechowywać paliwa, oleje oraz smary w przystosowanych do tego celu, szczelnych pojemnikach na utwardzonym wydzielonym terenie.
 17. Materiały i surowce takie jak m. in. kruszywa, cement, cegły, pustaki, stal, materiały izolacyjne, zaprawy tynkarskie, elementy konstrukcyjne i instalacyjne itp. składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód; stosowane materiały muszą posiadać świadectwa, atesty i certyfikaty dopuszczające je do stosowania w budownictwie mieszkaniowym.
 18. Nie stosować środków mogących zanieczyścić grunt i wody podziemne lub doprowadzić do zagrożeń osiągnięcia celów środowiskowych dla wód powierzchniowych i wód podziemnych.
 19. Wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych ze szczelnym zbiornikiem, z którego ścieki bytowe będą odbierane przez uprawnioną firmę na podstawie umowy i wywożone na oczyszczalnię ścieków.
 20. Roboty ziemne prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający wpływ na tereny działek sąsiednich.
 21. Wykopy wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych a ewentualne prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód podziemnych.
 22. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu zgody wodnoprawnej- zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 tj.) jeżeli jest prawem wymagane
 23. Zagospodarować wydobywane masy ziemne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, wykorzystać do niwelacji terenu w obrębie planowanego przedsięwzięcia

- lub przekazać je podmiotowi posiadającemu zezwolenia na zagospodarowanie jako odpadu.
24. Zdjętą, urodzajną warstwę ziemi (humus) składować na pryzmie nie wyższej niż 1,5 m i nie szerszej niż 3,0 m a następnie wykorzystać do urządzenia powierzchni biologicznie czynnej.
 25. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać na teren biologicznie czynny działek, nie powodując zalewania terenów sąsiednich.
 26. Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji wodę pobierać z sieci wodociągowej na podstawie umowy z gestorem sieci.
 27. W czasie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10,0 m³ każdy, które będą systematycznie opróżniane przez uprawnione podmioty, do czasu wybudowania i możliwości przyłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej; nie dopuścić do przepełnienia zbiorników.
 28. Czyścić koła pojazdów budowlanych przy wykorzystaniu urządzeń z zamkniętym obiegiem wody a ewentualne powstające ścieki zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 29. Zachować co najmniej ok. 31536 m² (60%) powierzchni biologicznie czynnej.
 30. Wykonać indywidualne zbiorniki do retencjonowania wód opadowych o pojemności dostosowanej do wielkości powierzchni dachu na potrzeby utrzymania zieleni urządzonej na etapie eksploatacji.
 31. W przypadku wykonania urządzeń wodnych służących do zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych stosować się do warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. 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 2019 r., poz. 1311)
 32. Obiekty budowlane nie mogą doprowadzić do zalewania terenów przyległych oraz zmieniać stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku i natężenia spływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
 33. Dokonywać okresowych przeglądów technicznych, gwarantujących sprawność funkcjonowania instalacji oraz ograniczenie ryzyka awarii mogącej skutkować zanieczyszczeniem środowiska.
 34. Uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robót a powierzchnie biologicznie czynne zagospodarować zielenią.

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

UZASADNIENIE

W dniu 12.05.2025 r. Pan pełnomocnik Inwestora- Pana
wystąpiła do Burmistrza Gminy i Miasta Grójec z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z drogami dojazdowymi na działkach ew. nr 175/1, 175/2 i 175/3 obręb 0007 w miejscowości Falęcín”.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Burmistrz Gminy i Miasta Grójec.

Zgodnie z art. 74 ust. 3a ustawy ooś stroną postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantie zaproponowanym przez wnioskodawcę, 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.

Obwieszczeniem z dnia 10.07.2025 r. organ poinformował w dniu 11.07.2025 r. strony o wszczęciu postępowania zamieszczając informację w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Grójec, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta Grójec oraz w miejscowości Falęcín informację o możliwości zapoznania się osobiście lub przez pełnomocnika z aktami sprawy. Strony nie wniosły uwag.

Działka, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja, położona jest na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (zaświadczenie z dnia 08.07.2025 r. WGP.6727.1.345.2025.NK).

Planowana inwestycja zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) kwalifikuje się do § 3 ust.1 pkt 55 lit. b, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane.

➤ § 3 ust.1 pkt 55 lit. b tj. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: Nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

-0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

- 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,

Po zapoznaniu się ze złożonym wnioskiem wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia ustalono, że planowana inwestycja polegać będzie na budowie 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z niezbędną infrastrukturą, zlokalizowanych na działkach o numerach ewidencyjnych 175/1, 175/2 i 175/3 obręb 0007 w miejscowości Falęcín, gmina Grójec.

W związku z powyższym, w toku prowadzonego postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 oraz ust. 3 ustawy ooś, organ właściwy do wydania decyzji wystąpił 09.07.2025 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (dalej RDOŚ), do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grójcu (dalej PPIS w Grójcu), Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie (dalej PGW WP 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 odpowiedzi na powyższe Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grójcu pismem (data wpływu do tut. Urzędu 18.07.2025 r.) znak: ZNS.9027.351.2025 wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko z zastrzeżeniami:

1. Roboty budowlane w fazie realizacji przedsięwzięcia powinny być prowadzone w porze dnia.
2. Prowadzenie prac rozładunkowych i załadunkowych przy wyłączonym silniku pojazdu.

3. Stosowanie sprawnych maszyn i urządzeń budowlanych o relatywnie niskim poziomie hałasu i drgań, w dobrym stanie technicznym.
4. Przedsięwzięcie musi być zaprojektowane, zrealizowane i eksploatowane w sposób wykluczający przekroczenie standardów jakości środowiska na terenach chronionych, w szczególności w zakresie hałasu oraz zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego i środowiska gruntowo- wodnego.

W toku postępowania Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem (data wpływu do tut. Urzędu 25.07.2025 r.) znak: WOOS-I.4220.964.2025.KC 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 lub c ustawy ooś tj.:

1. Prace przygotowawcze terenu pod inwestycję związane z usuwaniem drzew i krzewów oraz pracami ziemnymi należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym przy udziale specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii. Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności z pracami ziemnymi, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza winna 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 oraz sprawdzać dna wykopów pod kątem występowania drobnych zwierząt i w przypadku ich stwierdzenia, należy je ostrożnie wydostać i przenieść w dogodne miejsce poza obszar prac zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Drzewa i krzewy nieprzeznaczone do usunięcia należy zabezpieczyć przed ich uszkodzeniem zgodnie ze sztuką ogrodniczą, a planowane prace ziemne w ich obrębie należy wykonywać ręcznie lub przy użyciu specjalnego sprzętu.
4. Do ewentualnych nasadzeń zastępczych należy użyć wyłącznie rodzimych gatunków roślin.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie opinią (data wpływu do tut. Urzędu 04.09.2025 r.) znak: WW.ZZŚ.4901.144.2025.JS.2 stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wskazując 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. Miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie utwardzonym z dala od wód powierzchniowych oraz zabezpieczonym przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
3. Przygotować miejsce do selektywnej zbiórki odpadów w szczelnych pojemnikach; odpady zabezpieczyć przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska.
4. Odpady niebezpieczne gromadzić w szczelnych, zamykanych i oznakowanych pojemnikach odpornych na działanie składników umieszczanych w nich odpadów na uszczelnionym i zadaszonym miejscu, zabezpieczonym przed wstępem osób nieupoważnionych.

5. Wszystkie odpady powstające na etapie realizacji i eksploatacji przekazywać uprawnionym podmiotom z uwzględnieniem zasad postępowania z odpadami niebezpiecznymi oraz odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania.
6. Zapewnić stanowisko z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych.
7. Natychmiast usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno- gruntowego przed zanieczyszczeniami.
8. Przechowywać paliwa, oleje oraz smary w przystosowanych do tego celu, szczelnych pojemnikach na utwardzonym wydzielonym terenie.
9. Materiały i surowce takie jak m. in. kruszywa, cement, cegły, pustaki, stal, materiały izolacyjne, zaprawy tynkarskie, elementy konstrukcyjne i instalacyjne itp. składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód; Stosowane materiały muszą posiadać świadectwa, atesty i certyfikaty dopuszczające je do stosowania w budownictwie mieszkaniowym.
10. Nie stosować środków mogących zanieczyścić grunt i wody podziemne lub doprowadzić do zagrożeń osiągnięcia celów środowiskowych dla wód powierzchniowych i wód podziemnych.
11. Wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych ze szczelnym zbiornikiem, z którego ścieki bytowe będą odbierane przez uprawnioną firmę na podstawie umowy i wywożone na oczyszczalnię ścieków.
12. Roboty ziemne prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający wpływ na tereny działek sąsiednich.
13. Wykopy wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych a ewentualne prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód podziemnych.
14. W przypadku konieczności odwodniania wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu zgody wodnoprawnej- zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 tj.) jeżeli jest prawem wymagane.
15. Zagospodarować wydobywane masy ziemne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, wykorzystać do niwelacji terenu w obrębie planowanego przedsięwzięcia lub przekazać je podmiotowi posiadającemu zezwolenia na zagospodarowanie jako odpadu.
16. Zdjętą, urodzajną warstwę ziemi (humus) składować na przymie nie wyższej niż 1,5 m i nie szerszej niż 3,0 m a następnie wykorzystać do urządzenia powierzchni biologicznie czynnej.
17. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać na teren biologicznie czynny działek, nie powodując zalewania terenów sąsiednich.
18. Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji wodę pobierać z sieci wodociągowej na podstawie umowy z gestorem sieci.
19. W czasie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10,0 m³ każdy, które będą systematycznie opróżniane przez uprawnione podmioty, do czasu wybudowania i możliwości przyłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej; nie dopuścić do przepełnienia zbiorników.
20. Czyścić koła pojazdów budowlanych przy wykorzystaniu urządzeń z zamkniętym obiegiem wody a ewentualnie powstające ścieki zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
21. Zachować co najmniej ok. 31536 m² (60%) powierzchni biologicznie czynnej.

22. Wykonać indywidualne zbiorniki do retencjonowania wód opadowych o pojemności dostosowanej do wielkości powierzchni dachu na potrzeby utrzymania zieleni urządzonej na etapie eksploatacji.
23. W przypadku wykonania urządzeń wodnych służących do zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych stosować się do warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1311).
24. Obiekty budowlane nie mogą doprowadzić do zalewania terenów przyległych oraz zmieniać stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku i natężenia spływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
25. Dokonywać okresowych przeglądów technicznych, gwarantujących sprawność funkcjonowania instalacji oraz ograniczenie ryzyka awarii mogącej skutkować zanieczyszczeniem środowiska.
26. Uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robót a powierzchnie biologicznie czynne zagospodarować zielenią.

Po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grójcu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie- Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie (dalej PGW WP w Warszawie) Burmistrz Gminy i Miasta Grójec zgodnie z art. 10 §1 oraz art. 49 k.p.a. obwieszczeniem z dnia 09.09.2025 r. poinformował. strony w dniu 10.09.2025 r. poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Grójec oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta Grójec, na tablicy ogłoszeń w miejscowości Falęcín o zebranych dokumentach i materiałach przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, oraz o możliwości zapoznania się z tymi materiałami a także wypowiedzenia się. Strony nie wniosły uwag ani wniosków.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z niezbędną infrastrukturą, zlokalizowanych na działkach o numerach ewidencyjnych 175/1, 175/2 i 175/3 obręb 0007 w miejscowości Falęcín, gmina Grójec. Powierzchnia działek wchodzących w skład przedsięwzięcia wynosi 5,27 ha i w całości zostanie przekształcona na cele niniejszej inwestycji.

Planowany bilans powierzchni przedmiotowych działek wynosi:

- powierzchnie utwardzone – drogi- 8 766 m²
- powierzchnie utwardzone- dojścia, dojazdy- 4 046 m²
- powierzchnie utwardzone- tarasy- 1 440 m²
- powierzchnie zabudowy- 6 912 m²
- powierzchnia biologicznie czynna- 31 536 m²

Najbliższe obszary Natura 2000 zlokalizowane są w odległości około:

- 12,4 km- obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Pilicy PLB140003
- 12,4 km- specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Dolnej Pilicy PLB140016.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn zm., zwanej dalej „uop”).

Inwestycja będzie obejmować także budowę dróg dojazdowych, utwardzonych nawierzchni oraz infrastruktury wewnętrznej. Każdy lokal zostanie wyposażony w szczelne bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³ każdy.

Nieruchomość stanowi grunty rolne klasy RIV. Obecnie teren nie jest użytkowany rolniczo. Brak jest zabudowy, upraw oraz infrastruktury technicznej. Powierzchnia działek jest niezagospodarowana, porośnięta roślinnością trawiastą oraz częściowo samosiejkami.

Inwestycja nie znajduje się ani w obszarze Natura 2000, ani w granicach korytarzy ekologicznych zapewniających spójność sieci Natura 2000. Zakres prac gwarantuje, że zamierzona inwestycja nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych i gatunków ptaków będących przedmiotem ochrony ww. obszarów Natura 2000. Mając na uwadze skalę, zakres oraz położenie inwestycji stwierdza się, iż powyższe przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie oraz nie przyczyni się w sposób istotny do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu oraz zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu. Realizacja inwestycji nie spowoduje również znacząco negatywnej zmiany postrzeganej przestrzeni, zawierającej elementy przyrodnicze.

Zgodnie z przepisami uoop oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t. j. dz. U. z 2022 r., poz. 2380), 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. 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. Podkreślenia wymaga fakt, iż zezwolenie na czynności podlegające zakazom w stosunku do zwierząt gatunków objętych ochroną może być wydane w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, jeżeli czynności te nie są szkodliwe dla zachowania we właściwym stanie ochrony dziko występujących populacji chronionych gatunków zwierząt oraz w przypadku zaistnienia jednej z przesłanek wskazanych w art. 56 ust. 4 pkt 1-7 uoop tj.:

1. Leży w interesie ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt, grzybów lub ochrony siedlisk przyrodniczych lub
2. Wynika z konieczności ograniczenia poważnych szkód w odniesieniu do upraw rolnych, inwentarza żywego, lasów, rybostanu, wody lub innych rodzajów mienia, lub
3. Leży w interesie zdrowia lub bezpieczeństwa powszechnego, lub
4. Jest niezbędne w realizacji badań naukowych, działań edukacyjnych lub celów związanych z odbudową populacji, reintrodukcją gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, albo do celów działań reprodukcyjnych, w tym do sztucznego rozmnażania roślin, lub
5. Umożliwia, w ściśle kontrolowanych warunkach, selektywnie i w ograniczonym stopniu, zbiór, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów zwierząt gatunków objętych ochroną w liczbie określonej przez wydającego zezwolenie, lub
6. W przypadku gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory – wynikają z koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska, lub
7. W przypadku gatunków innych niż wymienione w pkt 6- wynikają ze słusznego interesu strony lub koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska.

Przywołane przepisy są szczególnie rygorystyczne wobec gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Tu zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1-6 uoop (punkty 1-6 wskazano powyżej). Przesłanka indywidualna wskazana w art. 56 ust. 4 pkt 6 uoop, w odniesieniu do gatunków ptaków dotyczy jedynie wydania zezwolenia na niszczenie siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji

lub żerowania (art. 56 ust. 4a uoop), W przypadku wydania zezwolenia na czynności niszczenia, usuwania gniazd bądź schronień ptaków objętych ochroną gatunkową, zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1-5 uoop (punkty 1-5 wskazano powyżej).

Analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora. Zgodnie z art. 131 pkt 14 uoop, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny. Mając na uwadze ochronę systemu korzeniowego roślin, prace ziemne w sąsiedztwie drzew i krzewów należy wykonać z odpowiednią dbałością ręcznie lub przy użyciu specjalnego sprzętu.

W celu ochrony zwierząt wskazano konieczność zastosowania odpowiednich zabezpieczeń wykopów powstałych podczas realizacji inwestycji, a w razie konieczności umożliwić im bezpieczne wydostanie się z terenu budowy.

Użycie do nasadzeń roślin rodzimych gatunków zapobiegnie niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się gatunków obcych i inwazyjnych.

Etap budowy przedsięwzięcia wiąże się z oddziaływaniem na środowisko w zakresie powstawania ścieków socjalno- bytowych oraz zapotrzebowaniem na wodę. Na etapie realizacji ścieki socjalno- bytowe będą odprowadzane do przenośnych urządzeń sanitarnych z szczelnym zbiornikiem, z którego ścieki będą odbierane przez uprawnioną firmę na podstawie stosownej umowy. Woda na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji będzie dostarczona z przyłącza wodociągowego. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno- bytowe zostaną odprowadzone do indywidualnych, szczelnych zbiorników. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane na teren biologicznie czynny działek w taki sposób by nie prowadzić do zalewania terenów sąsiednich i zmiany stanu wody na gruncie.

Potencjalne zagrożenie jest związane z możliwością awarii maszyn i wycieku benzyny, olejów silnikowych, hydraulicznych lub płynów chłodniczych. Wszystkie prace budowlane będą wykonywane przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego prawidłowo, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo- wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw. Zaplecze budowy zostanie zrealizowane na terenie utwardzonym, z dala od wód powierzchniowych oraz zostanie wyposażonych sorbenty substancji ropopochodnych. Na obszarze inwestycji występują grunty przepuszczalne, głównie piaszki o dobrej infiltracji wody. Podczas prac budowlanych wykonane zostaną wykopy pod ławy fundamentowe. Poziom zwierciadła wód gruntowych szacuje się na ok. 1,1- 1,2 m. Nie przewiduje się posadowienia ław poniżej poziomu zwierciadła wód gruntowych. W związku z tym, Inwestor nie przewiduje konieczności prowadzenia odwodnienia budowlanego.

Ważnym elementem ochrony środowiska wodno- gruntowego jest wyznaczenie odpowiedniego miejsca do selektywnej zbiórki odpadów. Na etapie realizacji wystąpi konieczność zagospodarowania mas ziemnych usuniętych w czasie wykonywania wykopów. Masy ziemne zostaną przekazane jako odpad uprawnionym podmiotom, zostaną wykorzystane zgodnie z obowiązującym prawem. Przewiduje się selektywne magazynowanie odpadów w wydzielonych miejscach na placu budowy w oznakowanych, szczelnych pojemnikach lub kontenerach oraz w postaci pryzm. Na etapie eksploatacji będą wytwarzane głównie odpady komunalne. Odpady zostaną zagospodarowane selektywnie w oznakowanych pojemnikach i kontenerach na utwardzonym podłożu. Odpady niebezpieczne dla każdego etapu zostaną czasowo zagospodarowane w szczelnych, zamykanych pojemnikach bądź workach odpornych na działanie substancji niebezpiecznych zawartych w odpadzie na utwardzonym i zadaszonym miejscu o utwardzonym podłożu, które będzie zabezpieczone przed dostępem osób postronnych.

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

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 tym siedliskach łęgowych oraz przy ujściu rzek.

Teren 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. Dla spełnienia wymogu nie pogarszania stanu części wód, dla części wód będących w co najmniej dobrym stanie chemicznym i ilościowym, celem środowiskowym jest utrzymanie tego stanu.

W związku z wejściem w życie 17 lutego 2023 r. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300) przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): RW20001025819 o nazwie „Jeziora do Kraski”. Dla JCWP „Jeziora do Kraski” stan ogólny określono jako zły, a stan chemiczny poniżej dobrego. Celem środowiskowym jest osiągnięcie umiarkowanego stanu ekologicznego, złągodzone wskaźniki: [IO, MIR, MMI, EFI+PL/IBI_PL] a dla pozostałych wskaźników [benzo(a)piren(w), benzo(b)fluoranten(w), benzo(g,h,i)perylen(w), fluoranten(w)] poniżej stanu dobrego. Termin osiągnięcia celu środowiskowego został wyznaczony do 2027 r., przy czym dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE do 2039 r. Dla przedmiotowej JCWP wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 i 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. Dyrektywy 2000/60/WE.

Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynikającym z map zagrożenia powodziowego oraz ze studiów ochrony przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 t.j.). Zgodnie z art. 549 ustawy Prawo Wodne studia ochrony przeciwpowodziowej dla poszczególnych rzek zachowują ważność do czasu przekazania organom określonym w art. 171 ust. 4 pkt 7-9 ustawy Prawo Wodne map zagrożenia powodziowego dla tych rzek.

Ze względu na charakter, skalę 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.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno w fazie realizacji, jak i w fazie eksploatacji przy zachowaniu odpowiednich środków i technik, nie powinno znacząco oddziaływać na środowisko.

Biorąc powyższe pod uwagę 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 1-29 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 2024 r. poz. 1112). 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.

Załączniki:

- I. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. P. [] pełnomocnik Inwestora Pana
2. Strony postępowania zgodnie z art. 49 k.p.a.
3. a/a

Do wiadomości:

1. RDOŚ w Warszawie
2. PGW WP Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie
3. PPIS w Grójcu



Signed by / Podpisano przez:

Dariusz Stanisław Gwiazda

Date / Data: 2025-10-22 12:01



Załącznik do decyzji znak: WOŚ.6220.3.2025.MAW z dn. 22.10.2025 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 2024, poz. 1112)**

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z niezbędną infrastrukturą, zlokalizowanych na działkach o numerach ewidencyjnych 175/1, 175/2 i 175/3 obręb 0007 w miejscowości Fałęcin, gmina Grójec. Powierzchnia działek wchodzących w skład przedsięwzięcia wynosi 5,27 ha i w całości zostanie przekształcona na cele niniejszej inwestycji.

Planowany bilans powierzchni przedmiotowych działek wynosi:

- powierzchnie utwardzone – drogi- 8 766 m²
- powierzchnie utwardzone- dojścia, dojazdy- 4 046 m²
- powierzchnie utwardzone- tarasy- 1 440 m²
- powierzchnie zabudowy- 6 912 m²
- powierzchnia biologicznie czynna- 31 536 m²

Najbliższe obszary Natura 2000 zlokalizowane są w odległości około:

- 12,4 km- obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Pilicy PLB140003
- 12,4 km- specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Dolnej Pilicy PLB140016.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn zm., zwanej dalej „uop”).

Inwestycja będzie obejmować także budowę dróg dojazdowych, utwardzonych nawierzchni oraz infrastruktury wewnętrznej. Każdy lokal zostanie wyposażony w szczelne bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³ każdy.

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

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

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

Teren 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 niezagrożone. Dla spełnienia wymogu niepogarszania stanu części wód, dla części wód będących w co najmniej dobrym stanie chemicznym i ilościowym, celem środowiskowym jest utrzymanie tego stanu.



Signed by / Podpisano przez:

Dariusz Stanisław Gwiazda

Date / Data: 2025-10-22 12:01