



WOŚ.6220.9.2024.MAW

Grójec, dn. 05.01.2026 r.

DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 i art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1112), zwanej dalej „ustawą ooś” a także na podstawie § 3 ust. 1 pkt 31, 37 b) oraz d) lit. d, 54 lit. a, 62 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), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. 2025 r. poz. 1691), dalej k.p.a., po rozpatrzeniu sprawy z wniosku Land Cube 1 Sp. z o. o. reprezentowanej poprzez pełnomocnika [redacted] przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

USTALAM

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu produkcyjno-magazynowo- usługowego z zapleczem socjalno- biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną”. Inwestycja przewidziana jest do realizacji na działkach o numerach ewid. 32/5 obręb 0001 Bikówek oraz 187/1, 187/2, 186 obręb 0042 Zalesie, powiat grójecki, gmina Grójec

I. Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:

1. Prowadzenia prac budowlanych i montażowych wyłącznie w porze dnia, między godziną 6:00- 22:00.
2. Ograniczenia czasu pracy silników maszyn budowlanych i samochodów na biegu jałowym.
3. Zainstalować ekran akustyczny w celu ochrony terenów chronionych zabudowanych zabudową zagrodową.
4. Po uruchomieniu zakładu zaleca się wykonanie pomiarów hałasu, pomiarów emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne oraz wibracji na granicach terenów podległych ochronie.
5. Ze względu na istniejącą na działce o numerze ewidencyjnym 188/4 obręb Zalesie zabudowę zagrodową bezpośrednio przy granicy planowanego przedsięwzięcia zaleca się funkcjonowanie zakładu wyłącznie w porze dziennej (6:00- 22:00).
6. Eksploatacja zespołu budynków oraz infrastruktury towarzyszącej nie może powodować przekraczania standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący posiada tytuł prawny.
7. Przedsięwzięcie musi być zaprojektowane, zrealizowane i eksploatowane w sposób wykluczający przekroczenie standardów jakości środowiska na terenach chronionych, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, środowiska gruntowo- wodnego i wibracji.



Signed by / Podpisano przez:

Dariusz Stanisław Gwiazda

Date / Data: 2026-01-09 13:34

8. W przypadku możliwych konfliktów społecznych zaleca się przeprowadzenie spotkania inwestora z zainteresowanymi mieszkańcami.
9. Przed realizacją inwestycji sprawdzić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m. in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji; W przypadku stwierdzenia konieczności przebudowy urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt 6, w nawiązaniu do art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, ze zm.).
10. 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.
11. Zlokalizować zaplecze budowy w bezpiecznej odległości od wód powierzchniowych oraz nie wprowadzać do wód żadnych zanieczyszczeń.
12. Zaplecze budowy, a w szczególności ewentualne miejsca postoju pojazdów i maszyn, zlokalizować na utwardzonym terenie i zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
13. W przypadku konieczności prowadzenia tankowania maszyn i urządzeń budowlanych, tankowanie przeprowadzić na izolowanej, szczelnej powierzchni.
14. 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 stosowne świadectwa, atesty i certyfikaty dopuszczające je do stosowania w budownictwie.
15. Przechowywać paliwa, oleje oraz smary w przystosowanych do tego celu szczelnych pojemnikach.
16. Zapewnić stanowisko z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych.
17. Natychmiast usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno- gruntowego przed zanieczyszczeniami.
18. Przygotować miejsce do selektywnej zbiórki odpadów w szczelnych pojemnikach; odpady zabezpieczyć przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska.
19. 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.
20. Wszystkie odpady powstające na etapie eksploatacji przekazywać uprawnionym podmiotom z uwzględnieniem zasad postępowania z odpadami niebezpiecznymi oraz odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania.
21. Wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych, z których ścieki bytowe będą odbierane przez uprawnioną firmę
22. Zagospodarować wydobywane masy ziemne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami lub przekazać je podmiotowi posiadającemu zezwolenia na zagospodarowanie tego odpadu.
23. Zdjąć, urodzajną warstwę ziemi (humus) składować na przyzmie nie wyższej niż 1,5 m i nie szerszej niż 3,0 m a następnie wykorzystać do urządzenia powierzchni biologicznie czynnej.
24. Roboty ziemne prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne oraz ich wpływ na tereny działek sąsiednich.
25. Prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk.

26. Ewentualne wykopy realizowane w miejscach wymagających odwodnienia wykonywać w zabitych ściankach szczelnych lub szalunkach.
27. Ewentualne odwodnienie wykopów budowlanych prowadzić za pomocą igłofiltrów, a wody z odwodnienia odprowadzić na poletka rozsączające zlokalizowane na terenie inwestycji.
28. Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji wodę dostarczać z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci.
29. Ścieki bytowe na etapie eksploatacji inwestycji odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu otrzymania warunków technicznych przyłącza lub w przypadku braku takiej możliwości, ścieki odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości, które będą opróżniane przez uprawnioną firmę.
30. Powstające ścieki przemysłowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, które będą opróżniane przez uprawnioną firmę lub odprowadzać do sieci miejskiej po uzyskaniu odrębnych decyzji; nie dopuścić do przepełnienia zbiorników.
31. W przypadku powstawania ścieków przemysłowych na terenie inwestycji, przestrzegać zakazu wprowadzania ścieków do ziemi i wód zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., 1087).
32. System retencjonowania wód należy zaprojektować o pojemności zapewniającej bezpieczne magazynowanie wód opadowych o charakterze nawałnym oraz z minimalną pojemnością 1400, 0 m³ dla wystąpienia deszczu miarodajnego.
33. Na etapie eksploatacji inwestycji, wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia należy podczyszczać w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych przed odprowadzeniem do wyznaczonych odbiorników.
34. Wody opadowe i roztopowe powstające na terenie inwestycji retencjonować w nadziemnych lub podziemnych zbiornikach retencyjnych, retencyjno- rozsączających, odprowadzać na własny teren biologicznie czynny poprzez indywidualne systemy rozsączania, do istniejącego stawu ziemnego lub odprowadzać umocnionym wylotem do rowu melioracyjnego na podstawie uzyskanego pozwolenia wodnoprawnego
35. Wody opadowe zmagazynowane w zbiornikach retencyjnych wykorzystywać do nawadniania terenów zielonych w okresach bezdeszczowych.
36. Przestrzegać zapisów dotyczących formy ochrony przyrody, w której granicy znajduje się przedsięwzięcie.
37. 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).
38. Czyścić koła pojazdów budowlanych przy wykorzystaniu urządzeń z zamkniętym obiegiem wody.
39. Ewentualne do budowy zbiorniki (LPG/CNG/LNG) zlokalizować na utwardzonym terenie.
40. Nie stosować środków mogących zanieczyścić grunt i wody podziemne lub doprowadzić do zagrożeń osiągnięcia celów środowiskowych dla wód powierzchniowych i wód podziemnych, w tym nie stosować środków mogących skutkować zasoleniem środowiska gruntowego w ramach zimowego utrzymania dróg i ciągów pieszych.
41. Zaprojektować wszystkie instalacje jako szczelne, zapewniające pełną ochronę środowiska gruntowo- wodnego przed zanieczyszczeniem.

42. Obiekt budowlany nie może poprowadzić 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.
43. Terminowo opróżniać urządzenia do podczyszczania wód opadowych z nagromadzonych osadów i zanieczyszczeń przez uprawnione do tego służby.
44. Konserwować urządzenia podczyszczające poprzez zapewnienie serwisu ze strony specjalistycznych i uprawnionych firm.
45. Po zakończeniu prac budowlanych teren przedsięwzięcia uporządkować a powierzchnie biologicznie czynne zagospodarować zielenią.
46. Wszystkie prace dotyczące usuwania zadrzewień i krzewów oraz prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym. Przed przystąpieniem do ww. 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 winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstąpienie od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.
47. W celu ochrony drobnych ssaków i herpetofauny wszystkie wykopy należy ogrodzić siatką o oczkach nie większych niż 0,5 cm i wysoką, na co najmniej 50 cm na czas dłuższych przerw w pracy (np. na okres nocy), co ograniczy ryzyko wpadania małych zwierząt do wykopów. Wykopy należy codziennie kontrolować przed podejmowaniem prac oraz bezpośrednio przed ich zasypaniem.
48. W celu ochrony drobnych ssaków i herpetofauny istniejący zbiornik wodny i rowy melioracyjne przeznaczone do adaptacji należy wygrodzić płótkami herpetologicznymi
49. Do wykonania łąki kwietnej oraz wykonania nasadzeń drzew i krzewów należy użyć wyłącznie rodzimych gatunków.
50. Prace budowlane i montażowe prowadzić wyłącznie w godzinach 6:00- 22:00, za wyjątkiem prac wymagających dotrzymania reżimu technologicznego (np. betonowanie). Prace budowlane prowadzone wewnątrz obiektu mogą być prowadzone również w porze nocnej.
51. Ograniczyć prędkość przejazdu pojazdów po terenie budowy.
52. Wyodrębnić części funkcyjne placu budowy (główne trasy przejazdu, miejsca manewrowania) oraz usuwać z nich nadmiar pyłu (w sprzyjających warunkach atmosferycznych przy dużej wilgotności powietrza).
53. Stosować plandeki do przewożenia oraz magazynowania materiałów sypkich.
54. W przypadku prowadzenia prac budowlanych w okresie niesprzyjających warunków meteorologicznych należy zraszać wodą miejsca szczególnie pyłące.
55. Prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopu. Ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej. Wody z odwodnienia wykopów kierować do poletek rozsączających, cieków powierzchniowych/rowów melioracyjnych na podstawie odrębnych zezwoleń.
56. Teren przedsięwzięcia wyposażać w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych; w przypadku ich awaryjnego wycieku zanieczyszczenie niezwłocznie usunąć, a zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych przekazać uprawnionemu odbiorcy.
57. Na etapie eksploatacji wodę na potrzeby funkcjonowania inwestycji pobierać z sieci, na warunkach gestora sieci. Opomiarować zużycie wody.
58. Na etapie eksploatacji inwestycji ścieki bytowe i porządkowe odprowadzać do szczelnych, bezodpływowych zbiorników. Ww. zbiorniki systematycznie opróżniać (nie dopuścić do ich przepełnienia), a ich zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków.
59. Wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych zagospodarować na własnym terenie nieutwardzonym, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz

niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

60. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów odprowadzać poprzez planowaną sieć kanalizacji deszczowej do planowanego zbiornika retencyjnego. W przypadku przepełnienia ww. zbiornika, zgromadzone wody odprowadzać do odbiornika „Dopływ spod Uleńca”, na podstawie odrębnych zezwoleń.
 61. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych odprowadzać poprzez planowaną sieć kanalizacji deszczowej do urządzenia podczyszczającego (separatora substancji ropopochodnych z osadnikiem), a następnie do planowanego zbiornika retencyjnego. W przypadku przepełnienia ww. zbiornika, zgromadzone wody odprowadzać do odbiornika „Dopływ spod Uleńca”, na podstawie odrębnych zezwoleń.
 62. System wodno-ściekowy oraz urządzenia podczyszczające regularnie i terminowo poddawać próbom szczelności i konserwacjom. Wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać.
 63. Wytworzone na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji odpady gromadzić selektywnie, w wyznaczonym miejscu, w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów oraz zabezpieczający środowisko wodno-gruntowe przed zanieczyszczeniem, a następnie przekazać uprawnionemu odbiorcy posiadającemu zezwolenia do dalszego zagospodarowania.
 64. Opcjonalnie w celach grzewczych wykorzystywać nieemisyjne źródła ciepła (np. pompy ciepła).
- II. W dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:**
1. Zaprojektowanie na potrzeby ogrzewania inwestycji maksymalnie:
 - a) 6 kotłów gazowych o maksymalnej mocy do 90 kW każdy, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 6 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 9,0 m każdy
 - b) 22 central wentylacyjnych z opcjonalną nagrzewnicą gazową o mocy do 60 kW każda, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 22 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 9,0 m każdy
 - c) 49 grzewczych urządzeń gazowych (promienników/nagrzewnic), o mocy maksymalnej do 45 kW każdy, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 49 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 9,0 m każdy.
 2. W przypadku wystąpienia takiej konieczności- posadowienie zbiorników na gaz LNG/LPG/CNG o maksymalnej, łącznej pojemności do 120 m³
 3. Zaprojektować ekran akustyczny o minimalnej wysokości 5,5 m oraz minimalnej długości 100 m, umiejscowiony wzdłuż drogi dojazdowej do zakładu przebiegającej wzdłuż granicy z działką o nr ew. 188/4 obręb Zalesie
 4. Na potrzeby funkcjonowania przedsięwzięcia zainstalować maksymalnie:
 - a) 28 sztuk central wentylacyjnych lub wentylatorów o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 77 dB każda
 - b) 20 sztuk central wentylacyjnych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każda
 - c) 24 sztuki urządzeń chłodniczych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każde
 - d) 12 sztuk wentylatorów dachowych wyciągowych EX, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każdy
 - e) 24 sztuki wentylatorów dachowych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 65 dB każdy
 - f) 2 sztuki urządzeń do wytwarzania chłodu lub ciepła, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 60 dB każde
 - g) 4 sztuki urządzeń wentylacyjnych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 60 dB każde

- h) 5 sztuk wentylatorów ściennych wyciągowych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 70 dB każdy
 - i) 5 sztuk wentylatorów dachowych wyciągowych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 65 dB każdy
 - j) 2 sztuki urządzeń chłodniczych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każde
 - k) 12 sztuk pomp ciepła, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 82 dB każda
 - l) 6 sztuk pomp ciepła, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każda
 - m) 2 sztuki central wentylacyjnych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każda
5. Zaprojektowanie zbiornika na wody opadowe i roztopowe o pojemności min. 1400 m³

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

IV. Stwierdzam brak konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko

V. Charakterystykę planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Inwestor Land Cube 1 Sp. z o. o. reprezentowany poprzez pełnomocnika [redacted] wnioskiem z dnia 07 października 2024 r. wystąpił do Burmistrza Gminy i Miasta Grójec o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu produkcyjno- magazynowo- usługowego z zapleczem socjalno- biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną” na terenie działek o numerach ewidencyjnych 32/5 obręb 0001 Bikówek oraz 187/1, 187/2, 186 obręb Zalesie, powiat grójecki, gm. Grójec.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Burmistrz Gminy i Miasta Grójec.

Działki, na których planowana jest inwestycja, położone są na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Zaświadczenie WGP.6727.2.409.2024.NK z dnia 21.10.2024 r. oraz WGP.6727.2.408.2024.NK z dnia 21.10.2024 r.)

Po zapoznaniu się ze złożonym wnioskiem wraz z raportem ooś ustalono, że przedmiotowe przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zespołu produkcyjno- magazynowo- usługowego z zapleczem socjalno- biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Inwestycja przewidziana jest do realizacji na działkach o nr ewid. 32/5 obręb 0001 Bikówek oraz 187/1, 187/2, 186 obręb 0042 Zalesie, powiat grójecki, gmina Grójec.

Planowane przedsięwzięcie zakwalifikowano do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś oraz w § 3 ust. 1 pkt 31, § 3 ust. 1 pkt 37 lit. b i d, § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a, § 3 ust. 1 pkt 58 lit. a, § 3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r, w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z późn. zm.).

W toku prowadzonego postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś pismem z dnia 25.10.2024 r. znak: WOS.6220.9.2024.MAW Burmistrz Gminy i Miasta Grójec wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie o wydanie uzgodnienia w sprawie ustalenia warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach a także do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grójcu z prośbą o wydanie opinii w

sprawie ustalenia warunków realizacji przedsięwzięcia przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z powyższym zgodnie z art. 61 § 1 *k.p.a.* oraz art. 73 ust. 1 *ustawy o oś* Burmistrz Gminy i Miasta Grójec obwieszczeniem z dnia 29.10.2024 r. nr: WOŚ.6220.9.2024.MAW poinformował strony zamieszczając w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Grójec informację o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia.

Obwieszczeniem z dnia 18.12.2024 r. Burmistrz Gminy i Miasta Grójec podał do publicznej wiadomości informację o możliwości zapoznania się z raportem oddziaływania na środowisko oraz możliwości składania uwag i wniosków do planowanego przedsięwzięcia i całej zgromadzonej dokumentacji w terminie 30 dni od dnia wywieszenia obwieszczenia. Nie wniesiono uwag i wniosków.

Pismem (data wpływu do tut. Urzędu: 22.11.2024 r. znak: ZNS.9027.2.2.4.2024 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grójcu stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko z następującymi zastrzeżeniami:

1. Prowadzenia prac budowlanych i montażowych wyłącznie w porze dnia, między godziną 6:00- 22:00
2. Ograniczenia czasu pracy silników maszyn budowlanych i samochodów na biegu jałowym
3. Zainstalować ekran akustyczny w celu ochrony terenów chronionych zabudowanych zabudową zagrodową
4. Po uruchomieniu zakładu zaleca się wykonanie pomiarów hałasu, pomiarów emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne oraz wibracji na granicach terenów podległych ochronie,
5. Ze względu na istniejącą na działce o numerze ewidencyjnym 188/4 obręb Zalesie zabudowę zagrodową bezpośrednio przy granicy planowanego przedsięwzięcia zaleca się funkcjonowanie zakładu wyłącznie w porze dziennej (6:00- 22:00),
6. Eksploatacja zespołu budynków oraz infrastruktury towarzyszącej nie może powodować przekraczania standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący posiada tytuł prawny
7. Przedsięwzięcie musi być zaprojektowane, zrealizowane i eksploatowane w sposób wykluczający przekroczenie standardów jakości środowiska na terenach chronionych, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, środowiska gruntowo- wodnego i wibracji
8. W przypadku możliwych konfliktów społecznych zaleca się przeprowadzenie spotkania inwestora z zainteresowanymi mieszkańcami

Postanowieniem (data wpływu do tut. Urzędu 13.01.2025 r.) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia określając jego warunki:

Postanowieniem (data wpływu do tut. Urzędu 21.02.2025 r.) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia określając jego warunki:

1. Przed realizacją inwestycji sprawdzić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m. in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji; W przypadku stwierdzenia konieczności przebudowy urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z

- art. 389 pkt 6, w nawiązaniu do art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, ze zm.);
2. 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
 3. Zlokalizować zaplecze budowy w bezpiecznej odległości od wód powierzchniowych oraz nie wprowadzać do wód żadnych zanieczyszczeń
 4. Zaplecze budowy, a w szczególności ewentualne miejsca postoju pojazdów i maszyn, zlokalizować na utwardzonym terenie i zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód
 5. W przypadku konieczności prowadzenia tankowania maszyn i urządzeń budowlanych, tankowanie przeprowadzić na izolowanej, szczelnej powierzchni
 6. 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 stosowne świadectwa, atesty i certyfikaty dopuszczające je do stosowania w budownictwie
 7. Przechowywać paliwa, oleje oraz smary w przystosowanych do tego celu szczelnych pojemnikach
 8. Zapewnić stanowisko z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych
 9. Natychmiast usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno- gruntowego przed zanieczyszczeniami
 10. Przygotować miejsce do selektywnej zbiórki odpadów w szczelnych pojemnikach; odpady zabezpieczyć przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska
 11. 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
 12. Wszystkie odpady powstające na etapie eksploatacji przekazywać uprawnionym podmiotom z uwzględnieniem zasad postępowania z odpadami niebezpiecznymi oraz odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania
 13. Wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych, z których ścieki bytowe będą odbierane przez uprawnioną firmę
 14. Zagospodarować wydobywane masy ziemne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami lub przekazać je podmiotowi posiadającemu zezwolenia na zagospodarowanie tego odpadu
 15. 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
 16. Roboty ziemne prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne oraz ich wpływ na tereny działek sąsiednich
 17. Prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk
 18. Ewentualne wykopy realizowane w miejscach wymagających odwodnienia wykonywać w zabitych ściankach szczelnych lub szalunkach
 19. Ewentualne odwodnienie wykopów budowlanych prowadzić za pomocą igłofiltrów, a wody z odwodnienia odprowadzić na poletka rozsączające zlokalizowane na terenie inwestycji
 20. Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji wodę dostarczać z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci

21. Ścieki bytowe na etapie eksploatacji inwestycji odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu otrzymania warunków technicznych przyłącza lub w przypadku braku takiej możliwości, ścieki odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości, które będą opróżniane przez uprawnioną firmę
22. Powstające ścieki przemysłowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, które będą opróżniane przez uprawnioną firmę lub odprowadzać do sieci miejskiej po uzyskaniu odrębnych decyzji; nie dopuścić do przepełnienia zbiorników
23. W przypadku powstawania ścieków przemysłowych na terenie inwestycji, przestrzegać zakazu wprowadzania ścieków do ziemi i wód zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., 1087)
24. System retencjonowania wód należy zaprojektować o pojemności zapewniającej bezpieczne magazynowanie wód opadowych o charakterze nawałnym oraz z minimalną pojemnością 1400, 0 m³ dla wystąpienia deszczu miarodajnego
25. Na etapie eksploatacji inwestycji, wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia należy podczyszczać w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych przed odprowadzeniem do wyznaczonych odbiorników
26. Wody opadowe i roztopowe powstające na terenie inwestycji retencjonować w nadziemnych lub podziemnych zbiornikach retencyjnych, retencyjno- rozsączających, odprowadzać na własny teren biologicznie czynny poprzez indywidualne systemy rozsączania, do istniejącego stawu ziemnego lub odprowadzać umocnionym wylotem do rowu melioracyjnego na podstawie uzyskanego pozwolenia wodnoprawnego
27. Wody opadowe zmagazynowane w zbiornikach retencyjnych wykorzystywać do nawadniania terenów zielonych w okresach bezdeszczowych
28. Przestrzegać zapisów dotyczących formy ochrony przyrody, w której granicy znajduje się przedsięwzięcie
29. 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)
30. Czyścić koła pojazdów budowlanych przy wykorzystaniu urządzeń z zamkniętym obiegiem wody;
31. Ewentualne do budowy zbiorniki (LPG/CNG/LNG) zlokalizować na utwardzonym terenie
32. Nie stosować środków mogących zanieczyścić grunt i wody podziemne lub doprowadzić do zagrożeń osiągnięcia celów środowiskowych dla wód powierzchniowych i wód podziemnych, w tym nie stosować środków mogących skutkować zasoleniem środowiska gruntowego w ramach zimowego utrzymania dróg i ciągów pieszych
33. Zaprojektować wszystkie instalacje jako szczelne, zapewniające pełną ochronę środowiska gruntowo- wodnego przed zanieczyszczeniem
34. Obiekt budowlany nie może poprowadzić 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
35. Terminowo opróżniać urządzenia do podczyszczania wód opadowych z nagromadzonych osadów i zanieczyszczeń przez uprawnione do tego służby
36. Konserwować urządzenia podczyszczające poprzez zapewnienie serwisu ze strony specjalistycznych i uprawnionych firm

37. Po zakończeniu prac budowlanych teren przedsięwzięcia uporządkować a powierzchnie biologicznie czynne zagospodarować zielenią

Stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy ooś.

Stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Postanowieniem (data wpływu do tut. Urzędu 24.10.2025 r.) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia określając jego warunki:

1. Wszystkie prace dotyczące usuwania zadrzewień i krzewów oraz prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym. Przed przystąpieniem do ww. 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 oraz występowania gatunków flory objętych ochroną gatunkową. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstąpienie od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody
2. W celu ochrony drobnych ssaków i herpetofauny wszystkie wykopy należy ogrodzić siatką o oczkach nie większych niż 0,5 cm i wysoką, na co najmniej 50 cm na czas dłuższych przerw w pracy (np. na okres nocy), co ograniczy ryzyko wpadania małych zwierząt do wykopów. Wykopy należy codziennie kontrolować przed podejmowaniem prac oraz bezpośrednio przed ich zasypaniem.
3. W celu ochrony drobnych ssaków i herpetofauny istniejący zbiornik wodny i rowy melioracyjne przeznaczone do adaptacji należy wygrodzić płotkami herpetologicznymi
4. Do wykonania łąki kwietnej oraz wykonania nasadzeń drzew i krzewów należy użyć wyłącznie rodzimych gatunków
5. Prace budowlane i montażowe prowadzić wyłącznie w godzinach 6:00- 22:00, za wyjątkiem prac wymagających dotrzymania reżimu technologicznego (np. betonowanie). Prace budowlane prowadzone wewnątrz obiektu mogą być prowadzone również w porze nocnej
6. Ograniczyć prędkość przejazdu pojazdów po terenie budowy
7. Wyodrębnić części funkcyjne placu budowy (główne trasy przejazdu, miejsca manewrowania) oraz usuwać z nich nadmiar pyłu (w sprzyjających warunkach atmosferycznych przy dużej wilgotności powietrza).
8. Stosować plandeki do przewożenia oraz magazynowania materiałów sypkich
9. W przypadku prowadzenia prac budowlanych w okresie niesprzyjających warunków meteorologicznych należy zraszać wodą miejsca szczególnie pyłące
10. Prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopu. Ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej. Wody z odwodnienia wykopów kierować do poletek rozsączających, cieków powierzchniowych/rowów melioracyjnych na podstawie odrębnych zezwoleń
11. Teren przedsięwzięcia wyposażać w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych; w przypadku ich awaryjnego wycieku zanieczyszczenie niezwłocznie usunąć, a zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych przekazać uprawnionemu odbiorcy
12. Na etapie eksploatacji wodę na potrzeby funkcjonowania inwestycji pobierać z sieci, na warunkach gestora sieci. Opomiarować zużycie wody.

13. Na etapie eksploatacji inwestycji ścieki bytowe i porządkowe odprowadzać do szczelnych, bezodpływowych zbiorników. Ww. zbiorniki systematycznie opróżniać (nie dopuścić do ich przepełnienia), a ich zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków.
14. Wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych zagospodarować na własnym terenie nieutwardzonym, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich
15. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów odprowadzać poprzez planowaną sieć kanalizacji deszczowej do planowanego zbiornika retencyjnego. W przypadku przepełnienia ww. zbiornika, zgromadzone wody odprowadzać do odbiornika „Dopływ spod Uleńca”, na podstawie odrębnych zezwoleń.
16. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych odprowadzać poprzez planowaną sieć kanalizacji deszczowej do urządzenia podczyszczającego (separatora substancji ropopochodnych z osadnikiem), a następnie do planowanego zbiornika retencyjnego. W przypadku przepełnienia ww. zbiornika, zgromadzone wody odprowadzać do odbiornika „Dopływ spod Uleńca”, na podstawie odrębnych zezwoleń
17. System wodno- ściekowy oraz urządzenia podczyszczające regularnie i terminowo poddawać próbom szczelności i konserwacjom. Wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać.
18. Wytworzone na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji odpady gromadzić selektywnie, w wyznaczonym miejscu, w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów oraz zabezpieczający środowisko wodno-gruntowe przed zanieczyszczeniem, a następnie przekazać uprawnionemu odbiorcy posiadającemu zezwolenia do dalszego zagospodarowania.
19. Opcjonalnie w celach grzewczych wykorzystywać nieemisyjne źródła ciepła (np. pompy ciepła).

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

1. Zaprojektowanie na potrzeby ogrzewania inwestycji maksymalnie:
 - a) 6 kotłów gazowych o maksymalnej mocy do 90 kW każdy, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 6 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 9,0 m każdy
 - b) 22 central wentylacyjnych z opcjonalną nagrzewnicą gazową o mocy do 60 kW każda, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 22 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 9,0 m każdy
 - c) 49 grzewczych urządzeń gazowych (promienników/nagrzewnic), o mocy maksymalnej do 45 kW każdy, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 49 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 9,0 m każdy.
2. W przypadku wystąpienia takiej konieczności- posadowienie zbiorników na gaz LNG/LPG/CNG o maksymalnej, łącznej pojemności do 120 m³
3. Zaprojektować ekran akustyczny o minimalnej wysokości 5,5 m oraz minimalnej długości 100 m, umiejscowiony wzdłuż drogi dojazdowej do zakładu przebiegającej wzdłuż granicy z działką o nr ew. 188/4 obręb Zalesie
4. Na potrzeby funkcjonowania przedsięwzięcia zainstalować maksymalnie:
 - a) 28 sztuk central wentylacyjnych lub wentylatorów o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 77 dB każda
 - b) 20 sztuk central wentylacyjnych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każda
 - c) 24 sztuki urządzeń chłodniczych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każde
 - d) 12 sztuk wentylatorów dachowych wyciągowych EX, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każdy

- e) 24 sztuki wentylatorów dachowych wyciągowych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 65 dB każdy
 - f) 2 sztuki urządzeń do wytwarzania chłodu lub ciepła, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 60 dB każde
 - g) 4 sztuki urządzeń wentylacyjnych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 60 dB każde
 - h) 5 sztuk wentylatorów ściennych wyciągowych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 70 dB każdy
 - i) 5 sztuk wentylatorów dachowych wyciągowych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 65 dB każdy
 - j) 2 sztuki urządzeń chłodniczych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każde
 - k) 12 sztuk pomp ciepła, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 82 dB każda
 - l) 6 sztuk pomp ciepła, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każda
 - m) 2 sztuki central wentylacyjnych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każda
5. Zaprojektowanie zbiornika na wody opadowe i roztopowe o pojemności min. 1400 m³

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

Obwieszczeniem 04.11.2025 r. zgodnie z art. 10 § 1 i art. 49 k.p.a oraz art. 33 ust. 1, 74 ust 3 i art. 79 ust. 1 ustawy ooś organ prowadzący postępowanie zawiadomił strony i społeczeństwo o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy dotyczącej wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu produkcyjno-magazynowo- usługowego z zapleczem socjalno- biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną” na działkach o numerach ewidencyjnych 32/5 obręb 0001 Bikówek oraz 187/1, 187/2, 186 obręb 0042 Zalesie, powiat grójecki, gmina Grójec.

Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta Grójec, na tablicy ogłoszeń w m. Bikówek oraz Zalesie, oraz zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu. Żadna ze stron postępowania ani społeczeństwo nie wniosły uwag ani wniosków w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z raportem ooś powierzchnia przekształcona w wyniku realizacji inwestycji wyniesie około 4,21 ha, w tym:

- utwardzone (powierzchnia użytkowa parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą) 1,76 ha
- zabudowy – około 2,00 ha
- biologicznie czynne- około 0,45 ha

Długość dróg o nawierzchni twardej (z betonu chudego/betonowej kostki brukowej/ asfaltu) na terenie inwestycji będzie wynosić około 1,2 km.

Projektowany zespół budynków wykorzystywany będzie jako magazyn wysokiego składowania pod wynajem powierzchni w celu prowadzenia działalności związanej z hurtową sprzedażą artykułów farmaceutycznych, przemysłowych i spożywczych.

Przewidywane jest również, że w poszczególnych częściach zespołu odbywać się będzie praca polegająca na prowadzeniu nieuciążliwej produkcji, tj. naprawie, regeneracji elementów branży motoryzacyjnej, mechanicznej, elektrycznej, montażu gotowych komponentów w całe układy, np. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek itp., lub

wynajęcia fragmentu bądź całości obiektu klientowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków.

W obiekcie nie będą przeładowywane ani magazynowane artykuły niepakowane, emitujące zanieczyszczenia lub substancje szkodliwe. Towar składowany będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczonych folią. Planowane jest zatrudnienie około 150 pracowników. Praca na terenie projektowanego obiektu jest przewidziana przez całą dobę, 7 dni w tygodniu. Praca na terenie zespołu będzie polegać na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Na infrastrukturę towarzyszącą inwestycji składać się będą wewnątrzzakładowe instalacje zewnętrzne: kanalizacji sanitarnej, wodociągowa, kanalizacji deszczowej i gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna oraz budowa nawierzchni utwardzonych dróg wewnątrzzakładowych, ciągów pieszo- jezdnych z chodnikami, parkingami i placami przeładunkowymi, portierniami (wartowniami), wiatami, pomieszczeniami technicznymi, zbiornikiem wody ppoż wraz z pompownią pożarową oraz wjazdami. W celu zasilania pomp, w budynku pompowni wody przeciwpożarowej, zlokalizowanych zostanie do dwóch naziemnych zbiorników na olej napędowy. Na terenie planowanej inwestycji zlokalizowane zostaną również agregaty prądotwórcze, z wewnętrznymi, naziemnymi, zintegrowanymi zbiornikami na olej napędowy. Łączna pojemność zbiorników na olej napędowy przekroczy 3 m³. Docelowe zasilenie inwestycji odbywać się będzie z sieci gazowej lub niewystarczających zasobów sieci na terenie inwestycji zainstalowane zostaną naziemne zbiorniki na gaz LNG/CNG (gaz ziemny) lub LPG wraz z wyposażeniem o łącznej pojemności do około 120 m³. W przypadku lokalizacji zbiorników gazu skroplonego konieczne będzie również wykonanie stacji regazyfikacji (stacji redukcyjno-pomiarowej) skroplonego gazu, w formie kontenerowej.

Na terenie planowanej inwestycji występuje agrocenoza w postaci gruntów ornych nieużytkowanych. Na fragmencie występuje sad owocowy. W części północnej znajduje się rozległe utwardzenie tłuczniami a także zbiornik wodny. Na południe od utwardzenia terenu, wzdłuż nieruchomości sąsiedniej przebiega rów odwadniający. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią: na wschodzie- zabudowa zagrodowa (hurtowa szkółka roślin), zbiornik wodny, zadrzewienia, pola uprawne, na południu: droga krajowa, na zachodzie: tereny rolniczo-sadownicze, na północy- zadrzewienia, zrekultywowany teren gminnego wysypiska odpadów w Zalesiu.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki, dla którego aktualnie obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 72/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 27 sierpnia 2024 r., poz. 8362, zwana dalej „Uchwałą”). Najbliżej położony względem niniejszej inwestycji Obszar Natura 2000 znajdują się w następującej odległości:

- około 22,4 km – specjalny obszar ochrony siedlisk Stawy w Żabieńcu PLH140039
- około 23,5 km – specjalny obszar ochrony siedlisk Dąbrowa Radziejowska PLH140003
- około 24,2 km – obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Pilicy PLB140003
- około 24,3 km- specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Dolnej Pilicy PLH140016

Zgodnie z zapisami § 3 ust. 1 pkt 1 ww. Uchwały w obszarze zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o oś. W myśl art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478, z późn. zm.), zakaz ten nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Biorąc pod uwagę sposób wykorzystania terenu a także skalę przedsięwzięcia, realizacja inwestycji nie będzie miała znacząco negatywnego wpływu na

przyrodę analizowanego terenu. Analiza raportu oos wykazała, że przedsięwzięcie objęte wnioskiem nie będzie negatywnie oddziaływać na przyrodę i krajobraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jezioroki oraz przedmioty ochrony ww. obszarów Natura 2000.

Etap budowy przedsięwzięcia wiąże się z oddziaływaniem na środowisko w zakresie powstawania ścieków socjalno-bytowych oraz zapotrzebowaniem na wodę. Inwestor planuje zapewnić pracownikom dostęp do zaplecza socjalnego. Ścieki bytowo- gospodarcze z zaplecza budowy będą gromadzone w szczelnych zbiornikach typu toi- toi oraz regularne opróżnianie przez uprawnione służby. Woda na etapie eksploatacji i realizacji inwestycji pobierana będzie z sieci wodociągowej. Inwestor na etapie eksploatacji planuje kierować ścieki bytowe do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu otrzymania warunków technicznych przyłącza lub w przypadku braku możliwości, ścieki będą odprowadzane do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości o łącznej pojemności 50 m³, które będą opróżniane przez uprawnioną firmę.

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 w bezpiecznej odległości od występowania wód powierzchniowych oraz zostanie wyposażone w sorbenty substancji ropopochodnych. Dla projektowanej inwestycji Inwestor przyjął zero projektowanego budynku na rzędnej ok. 152 m n. p. m. oraz ok. 149,8 m n. p. m. fundamenty lokalnie pogłębione (dla fundamentów po obwodzie budynku). Ze względu na to, że woda gruntowa została nawiercona na głębokości ok. 1,20- 1,50 m p. p. t. Inwestor przewiduje wykonanie odwodnienia budowlanego dla przegłębionych stop fundamentowych. Ewentualne wykopy realizowane w miejscach wymagających odwodnienia wykonywane będą w zabitych ściankach szczelnych lub szalunkach. Do obniżenia poziomu wód gruntowych Inwestor planuje zastosowanie igłofiltrów a wody z odwodnienia wykopów odprowadzone zostaną do poletka rozsączającego na terenie inwestycji. Inwestor zakłada docelowe zasilenie inwestycji z sieci gazowej a w przypadku braku możliwości zasilenia instalacji z sieci gazowej lub niewystarczających zasobów sieci na terenie inwestycji zainstalowane zostaną naziemne zbiorniki na gaz LNG/CNG (gaz ziemny) lub LPG wraz z wyposażeniem o łącznej pojemności do ok. 120 m³ (do ok. 50 Mg). Zbiorniki będą się znajdowały w wyznaczonym miejscu na terenie inwestycji. Zakładane jest posadowienie standardowych, stalowych zbiorników wyposażonych w odpowiednią armaturę zabezpieczającą przed rozszczelnieniem, zgodnych z normami. Zbiorniki naziemne będą montowane na własnych podporach mocowanych do płyty fundamentowej żelbetowej wylewanej lub prefabrykowanej posadowionej poziomo na stabilnym podłożu. W przypadku lokalizacji zbiorników gazu skroplonego konieczne będzie wykonanie stacji regazyfikacji skroplonego gazu.

Wody roztopowe i opadowe retencjonowane będą w nadziemnych lub podziemnych zbiornikach retencyjnych lub retencyjno- rozsączających. Inwestor przewiduje również możliwość odprowadzania wód opadowych na własny teren biologicznie czynny poprzez indywidualne systemy rozsączania, do istniejącego stawu ziemnego lub odprowadzane będą umocnionym wylotem do rowu melioracyjnego na podstawie uzyskanego pozwolenia wodnoprawnego. System retencjonowania wód zostanie zaprojektowany o pojemności zapewniającej bezpieczne magazynowanie wód opadowych o charakterze nawałnym oraz minimalną pojemnością 1400 m³ dla wystąpienia deszczu miarodajnego.

Ważnym elementem ochrony środowiska wodno- gruntowego jest wyznaczenie odpowiedniego miejsca do selektywnej zbiórki odpadów. Przewidywane jest selektywne magazynowanie odpadów w wyznaczonych miejscach na placu budowy w oznakowanych,

szczelnych pojemnikach lub kontenerach oraz w postaci pryzm. Na etapie eksploatacji odpady zostaną zagospodarowane selektywnie w oznakowanych pojemnikach i kontenerach na utwardzonym podłożu. Odpady niebezpieczne dla obu etapów zostaną czasowo zagospodarowane w zamykanych, szczelnych pojemnikach lub workach odpornych na działanie substancji niebezpiecznych zawartych w odpadzie na miejscu o utwardzonym podłożu, które będzie zabezpieczone przed dostępem osób postronnych. Odpady będą przekazywane systematycznie odpowiednim odbiorcom do dalszego odzysku lub unieszkodliwiania.

Ze względu na wejście 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 Jeziorka do Kraski. Dla JCWP RW20001025819 stan ogólny określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Stan ekologiczny oceniono jako zły, a stan chemiczny określono jako poniżej dobrego. Dla JCWP celem środowiskowym jest osiągnięcie umiarkowanego stanu ekologicznego dla złagodzonych wskaźników [IO, MIR, MMI, EFI+PL/IBI_PL] a pozostałe wskaźniki – II klasa jakości, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego złagodzonego dla wskaźników [benzo(a)piren(w), benzo(b)fluoranten(w), benzo(g, h, i)perylen(w), fluoranten(w)] do stanu poniżej dobrego. Termin osiągnięcia celów środowiskowych został wyznaczony do 2027 roku, przy czym dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE do 2039 r. Wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 i 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. Dyrektywy 2000/60/WE.

Biorąc pod uwagę zakres, charakter i skalę przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitej 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 ilościowy i jakościowy wód powierzchniowych i podziemnych.

Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie GW200065, której stan chemiczny i ilościowy określono, jako dobry a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone. Aby spełnić wymóg niepogarszania stanu części wód, dla części wód będących w co najmniej dobrym stanie chemicznym i ilościowym, celem środowiskowym jest utrzymanie tego stanu.

Planowana inwestycja nie narusza ustaleń warunków korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły (rozporządzenie nr 5/2025 Dyrektora Regionalnego zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie- Dz. U. Województwa mazowieckiego poz. 3449 z późn. zm).

Planowana inwestycja leży poza obszarami morskimi i obszarami wybrzeży oraz poza obszarami góorskimi. Przedsięwzięcie znajduje się poza strefą ochronną ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych. Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tym siedliskach łąkowych oraz przy ujściu rzek.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki.

Planowane przedsięwzięcie 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 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. 2024 poz. 1087). 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 i map ryzyka powodziowego dla tych rzek.

W trakcie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będą urządzenia wentylacyjne oraz ruch samochodów na drogach wewnętrznych.

W raporcie oos przeprowadzono analizę oddziaływania w zakresie emisji hałasu, która wykazała, że eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że planowana inwestycja nie będzie powodowała istotnego oddziaływania na klimat.

Według przedłożonej dokumentacji, na terenie planowanego przedsięwzięcia i w jego otoczeniu nie występują zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia oraz jego lokalizację nie stwierdzono możliwości wystąpienia transgranicznego oddziaływania.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie będzie w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na środowisko.

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.

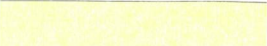
POUCZENIE

1. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-28 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 oos 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:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.

Otrzymują:

1. Land Cube 1 Sp. z o. o. reprezentowana poprzez pełnomocnika P. 
2. Strony postępowania zgodnie z art.49 k.p.a.
3. a/a

Do wiadomości:

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



Załącznik do decyzji znak: WOŚ.6220.9.2024.MAW z dn. 05.01.2026 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)**

Po zapoznaniu się ze złożonym wnioskiem wraz z raportem oś ustalono, że przedmiotowe przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Inwestycja przewidziana jest do realizacji na działkach o nr ewid. 32/5 obręb 0001 Bikówek oraz 187/1, 187/2, 186 obręb 0042 Zalesie, powiat grójecki, gmina Grójec.

Projektowany zespół budynków wykorzystywany będzie jako magazyn wysokiego składowania pod wynajem powierzchni w celu prowadzenia działalności związanej z hurtową sprzedażą artykułów farmaceutycznych, przemysłowych i spożywczych.

Przewidywane jest również, że w poszczególnych częściach zespołu odbywać się będzie praca polegająca na prowadzeniu nieuciążliwej produkcji, tj. naprawie, regeneracji elementów branży motoryzacyjnej, mechanicznej, elektrycznej, montażu gotowych komponentów w całe układy, np. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek itp., lub wynajęcia fragmentu bądź całości obiektu klientowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków.

W obiekcie nie będą przeładowywane ani magazynowane artykuły niepakowane, emitujące zanieczyszczenia lub substancje szkodliwe. Towar składowany będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczonych folią. Planowane jest zatrudnienie około 150 pracowników. Praca na terenie projektowanego obiektu jest przewidziana przez całą dobę, 7 dni w tygodniu. Praca na terenie zespołu będzie polegać na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki, dla którego aktualnie obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 72/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 27 sierpnia 2024 r., poz. 8362, zwana dalej „Uchwałą”). Najbliżej położony względem niniejszej inwestycji Obszar Natura 2000 znajdują się w następującej odległości:

- około 22,4 km – specjalny obszar ochrony siedlisk Stawy w Żabieńcu PLH140039
- około 23,5 km – specjalny obszar ochrony siedlisk Dąbrowa Radziejowska PLH140003
- około 24,2 km – obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Pilicy PLB140003
- około 24,3 km- specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Dolnej Pilicy PLH140016

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki.

Planowane przedsięwzięcie 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 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. 2024 poz. 1087).

Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie GW200065, której stan chemiczny i ilościowy określono, jako dobry a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone.



Signed by / Podpisano przez:

Dariusz Stanisław Gwiazda

Date / Data: 2026-01-09 13:33