BURMISTRZ GMINY I MIASTA GRÓJEC
ul. Piłsudskiego 47, 05-600 Grójec
www.grojecmiasto.pl

Grójec dn. 03.02.2026 r.

WOŚ.6220.6.2025.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. 58 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 2025 r. poz. 1691) dalej „k.p.a." po rozpatrzeniu wniosku Inwestora Norwida Sp. z o. o. reprezentowanego poprzez pełnomocnika

Stwierdzam

I. **brak potrzeby** przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze, garażami podziemnymi i infrastrukturą podziemną, przy ul. Norwida w Grójcu, na działkach o nr ewid. 756/13, 756/14, 3609/5, 3610/6 i 866/7 z obrębu Grójec 0001".

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 związane z przygotowaniem miejsca inwestycji oraz prace związane z usuwaniem drzew i krzewów należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym. Przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową. Analiza 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 ogrodniczą, a planowane prace ziemne w ich obrębie należy wykonywać ręcznie lub przy użyciu specjalnego sprzętu.
8. 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.
9. Zaplecze budowy, a w szczególności ewentualne miejsca postoju pojazdów i maszyn, zlokalizować na terenie utwardzonym zabezpieczonym przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
10. 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; stosowne materiały muszą posiadać stosowne świadectwa, atesty i certyfikaty dopuszczające je do stosowania w budownictwie mieszkaniowym.
11. Zapewnić stanowisko z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych.
12. Natychmiast usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno- gruntowego przed zanieczyszczeniami.
13. Przygotować miejsce do selektywnej zbiórki odpadów w szczelnych pojemnikach; odpady zabezpieczyć przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska.
14. 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.
15. Wszystkie odpady powstające na etapie eksploatacji przekazywać uprawnionym podmiotom z uwzględnieniem zasad postępowania z odpadami niebezpiecznymi oraz odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania.
16. Przechowywać paliwa, oleje oraz smary w przystosowanych do tego celu szczelnych pojemnikach.
17. W przypadku konieczności prowadzenia tankowania maszyn i urządzeń budowlanych, tankowanie przeprowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni.
18. Wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przewoźnych urządzeń sanitarnych z szczelnymi zbiornikami, z których ścieki bytowe będą odbierane przez uprawnioną firmę na podstawie stosownej umowy.
19. Roboty ziemne prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne oraz ich wpływ na tereny działek sąsiednich.
20. Wykopy wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych.
21. W przypadku konieczności, 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 t.j.) jeżeli jest prawem wymagana.
22. Zagospodarować wydobywane masy ziemne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, wykorzystać do niwelacji terenu inwestycji lub przekazać je podmiotowi posiadającemu zezwolenia na zagospodarowanie jako odpadu.
23. 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.
24. Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji wodę pobierać z sieci wodociągowej na podstawie warunków uzgodnionych z gestorem sieci.

25. W czasie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
26. Na etapie eksploatacji ścieki z garaży podziemnych odprowadzać do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorze zawiesin i substancji ropopochodnych.
27. Zachować ok. 45,26 % powierzchni biologicznie czynnej.
28. Wody opadowe i roztopowe z dachów, terenów utwardzonych oraz terenów zieleni na płycie garażu odprowadzać do wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej, gdzie będą retencjonowane w zbiornikach o objętości minimum 167 m^3.
29. Wody opadowe i roztopowe zgromadzone w zbiornikach retencyjnych wykorzystywać do podlewania terenów zielonych w okresie bezdeszczowym. Nadmiar wód opadowych niemożliwy do zagospodarowania na terenie inwestycji odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach określonych przez gestora.
30. Obiekt budowlany nie może doprowadzić do zalewania terenów przyległych, a w szczególności zmieniać kierunku i natężenia spływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
31. Koła pojazdów budowlanych czyścić na utwardzonym podłożu przy wykorzystaniu urządzeń z zamkniętym obiegiem wody lub mechanicznie a ewentualnie powstałe ścieki i odpady zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
32. Prowadzić okresowe prace serwisowe przy wykorzystaniu maszyn i urządzeń o dobrym stanie technicznym.
33. 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 04.08.2025 r. Inwestor Norwida Sp. z o. o. reprezentowany poprzez pełnomocnika P. Katarzynę Najberg wystąpił do Burmistrza Gminy i Miasta Grójec z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze, garażami podziemnymi i infrastrukturą podziemną, przy ul. Norwida w Grójcu, na działkach o nr ewid. 756/13, 756/14, 3609/5, 3610/6 i 866/7 z obrębu Grójec 0001".

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 wariancie 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 09.09.2025 r. organ poinformował strony o wszczęciu postępowania zamieszczając informację w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Grójec, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta Grójec w sposób zwyczajowo przyjęty 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 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr: WGP.6727.2.160.2025.ID z dnia 01.09.2025 r.).

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 58 lit. b, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane.

- § 3 ust.1 pkt 58 lit. b tj.:

Garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

a) 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
b) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

Po zapoznaniu się ze złożonym wnioskiem wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia ustalono, że planowana inwestycja polegać będzie na budowie 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze, garażami podziemnymi i infrastrukturą podziemną, zlokalizowanych przy ul. Norwida w miejscowości Grójec, 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 08.09.2025 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 26.09.2025 r.) znak: ZNS.9027.480.2025 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 06.10.2025 r.) znak: WOOŚ-I.4220.1215.2025.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 związane z przygotowaniem miejsca inwestycji oraz prace związane z usuwaniem drzew i krzewów należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym. Przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.
2. Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt 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.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie opinią (data wpływu do tut. Urzędu 05.11.2025 r.) znak: WW.ZZŚ.4901.206.2025.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. Zaplecze budowy, a w szczególności ewentualne miejsca postoju pojazdów i maszyn, zlokalizować na terenie utwardzonym zabezpieczonym przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
3. 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 mieszkaniowym.
4. Zapewnić stanowisko z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych.
5. Natychmiast usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno- gruntowego przed zanieczyszczeniami.
6. Przygotować miejsce do selektywnej zbiórki odpadów w szczelnych pojemnikach. Odpady zabezpieczyć przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska.
7. 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.
8. Wszystkie odpady powstające na etapie eksploatacji przekazywać uprawnionym podmiotom z uwzględnieniem zasad postepowania z odpadami niebezpiecznymi oraz odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania.

9. Przechowywać paliwa, oleje oraz smary w przystosowanych do tego celu szczelnych pojemnikach.
10. W przypadku konieczności prowadzenia tankowania maszyn i urządzeń budowlanych, tankowanie przeprowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni.
11. Wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przewoźnych urządzeń sanitarnych z szczelnymi zbiornikami, z których ścieki bytowe będą odbierane przez uprawnioną firmę na podstawie stosownej umowy.
12. Roboty ziemne prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne oraz ich wpływ na tereny działek sąsiednich.
13. Wykopy wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych
14. W przypadku konieczności, 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 t.j.), jeżeli jest prawem wymagana.
15. Zagospodarować wydobywane masy ziemne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, wykorzystać do niwelacji terenu inwestycji lub przekazać je podmiotowi posiadającemu zezwolenia na zagospodarowanie jako odpadu.
16. 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..
17. Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji wodę pobierać z sieci wodociągowej na podstawie warunków uzgodnionych z gestorem sieci.
18. W czasie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
19. Na etapie eksploatacji ścieki z garaży podziemnych odprowadzać do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorze zawiesin i substancji ropopochodnych.
20. Zachować ok. 45,26 % powierzchni biologicznie czynnej.
21. Wody opadowe i roztopowe z dachów, terenów utwardzonych oraz terenów zieleni na płycie garażu odprowadzać do wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej, gdzie będą retencjonowane w zbiornikach o objętości minimum 167 m^3
22. Wody opadowe i roztopowe zgromadzone w zbiornikach retencyjnych wykorzystywać do podlewania terenów zielonych w okresie bezdeszczowym, nadmiar wód opadowych niemożliwy do zagospodarowania na terenie inwestycji odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach określonych przez gestora.
23. Obiekt budowlany nie może doprowadzić do zalewania terenów przyległych, a w szczególności zmieniać kierunku i natężenia spływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
24. Koła pojazdów budowlanych, czyścic na utwardzonym podłożu przy wykorzystaniu urządzeń z zamkniętym obiegiem wody lub mechanicznie a ewentualne powstałe ścieki i odpady zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
25. Prowadzić okresowe prace serwisowe przy wykorzystaniu maszyn i urządzeń o dobrym stanie technicznym.
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 01.12.2025 r. poinformował. strony w dniu 02.12.2025 r. poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Grójec oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta Grójec 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 będzie polegać na budowie 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze, garażami podziemnymi i infrastrukturą podziemną, zlokalizowanych przy ul. Norwida w miejscowości Grójec, gmina Grójec. Powierzchnia jaka zostanie przekształcona w celu realizacji inwestycji wyniesie około 3 ha. Całkowita powierzchnia użytkowa garaży i parkingów wraz z infrastrukturą wyniesie 2,23 ha. Sumaryczna liczba miejsc parkingowych naziemnych i garażowych wyniesie około 764 sztuk. W sumę powierzchni zabudowy i pozostałej powierzchni przeznaczonej do przekształcenia wchodzą powierzchnie takie jak:
- plac zabaw na gruncie rodzimym- 686,11 m^2
- geokrata na gruncie rodzimym- 110,5 m^2
- powierzchnie utwardzone (chodniki, dojścia)- 2779,87 m^2
- powierzchnie utwardzone (tarasy)- 8,45 m^2
- powierzchnie utwardzone (dojazdy, drogi wewnętrzne)- 5525,11 m^2
- powierzchnie zabudowy- 8118,86 m^2
- zieleń na gruncie rodzimym- 6854,39 m^2
- zieleń na płycie garażu- 5858,71 m^2

W ramach inwestycji zrealizowana zostanie infrastruktura w postaci dróg wewnętrznych, chodników, sieci (wodno- kanalizacyjna, elektryczna, elektroenergetyczna, teletechniczna i ciepłownicza), oświetlenia oraz elementów małej architektury. Projektuje się również place zabaw i zieleń urządzoną. Planuje się realizację inwestycji etapami.
Teren planowanego przedsięwzięcia jest obecnie niezabudowany. Zachodnia i południowo-zachodnia część terenu pokryta jest niską roślinnością ruderalną, która wykształciła się samoistnie po likwidacji wcześniej znajdującego się sadu. Resztę terenu porasta sad złożony z drzew owocowych. Na terenie inwestycji znajdują się drzewa i krzewy planowane do usunięcia.
Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią:
- w kierunkach północnym, północno- wschodnim i wschodnim- sady
- w kierunkach południowo- wschodnim, południowym i południowo- zachodnim- pas drogowy ul. Granicznej, dalej sady, budynki mieszkalne do 2 kondygnacji o adresach; ul. Graniczna 16 i ul. Graniczna 18A oraz budynki gospodarcze i magazynowe
- w kierunku zachodnim- pas drogowy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej, dalej posesja z 1-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym przy ul. Granicznej 7, pas zieleni nieurządzonej i za nim teren hotelu „La Terrazza".
- w kierunku północno- zachodnim- pas drogowy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej, dalej obszar niskiej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Norwida i ul. Asnyka; najbliższy względem terenu przedsięwzięcia od tej strony budynek o funkcji mieszkalnej znajduje się przy ul. Asnyka 16.
Etap budowy przedsięwzięcia wiąże się z oddziaływaniem na środowisko w zakresie powstawania ścieków socjalno- bytowych oraz zapotrzebowaniem na wodę. Woda w czasie eksploatacji i realizacji inwestycji dostarczana będzie z przyłącza do sieci wodociągowej. Ścieki bytowe z placu budowy gromadzone będą czasowo w szczelnych zbiornikach przewoźnych urządzeń sanitarnych, które będą odbierane przez upoważnione firmy. Ścieki socjalno- bytowe powstające na etapie eksploatacji inwestycji będą odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe z dachów, terenów utwardzonych oraz terenów zieleni na płycie garażu odprowadzane będą do wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej, gdzie będą retencjonowane w zbiornikach o objętości ok. 167 m^3. 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. Wody opadowe i roztopowe zgromadzone w zbiornikach retencyjnych będą wykorzystywane do podlewania zieleni wokół budynków w okresach bezdeszczowych. Jedynie nadmiar wody ze zbiorników,

niemożliwy do zagospodarowania na terenie inwestycji, będzie odprowadzany do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach określonych przez gestora sieci.
Negatywne oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia będzie wiązać się z wszelkimi pracami ziemnymi oraz poruszaniem się sprzętu mechanicznego. 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, konserwowanego i eksploatowanego prawidłowo, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo- wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw. Zaplecze budowy zostanie zrealizowane na terenie utwardzonym oraz zostanie wyposażone w sorbenty substancji ropopochodnych. Posadowienie budynków (spód płyty dennej) Inwestor projektuje na głębokości ok. 4,0 m poniżej projektowanego poziomu „0" budynków. Odpowiada to projektowanym rzędnym posadowienia w zakresie 158,8 / 160,3 m n. p. m. Płytę fundamentową zaprojektowano w technologii białej wanny. W podłożu terenu inwestycyjnego, do głębokości 8,0 m. p. p. t., nie stwierdzono występowania wody gruntowej. Z uwagi na posadowienie budynków na głębokości ok. 4,0 m p. p. t. Inwestor nie przewiduje konieczności prowadzenia odwodnienia budowlanego. Roboty fundamentowe planuje się prowadzić w okresie bezdeszczowym i poza okresem roztopów. W przypadku konieczności prowadzenia odwodnienia budowlanego, odwodnienie zostanie wykonane zgodnie z obowiązującym prawem.
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, które następnie posłużą do niwelacji terenu inwestycji lub 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 wytwarzane będą głównie odpady komunalne. Odpady zostaną zagospodarowane selektywnie w oznakowanych pojemnikach i kontenerach na utwardzonym podłożu. Odpady niebezpieczne dla obu etapów 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. Odpady będą gromadzone selektywnie i wywożone przez uprawnionych odbiorców.
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 „Jeziorka do Kraski". Dla JCWP „Jeziorka do Kraski" stan ogólny określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Stan ekologiczny oceniono jako zły, a stan chemiczny poniżej dobrego. Celem środowiskowym jest osiągnięcie umiarkowanego stanu ekologicznego, złagodzone wskaźniki: [IO, MIR, MMI, EFI+PL/ IBI_PL] a dla pozostałych wskaźników II klasa jakości, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego a dla złagodzonych 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.
Miejsce realizacji przedsięwzięcia zlokalizowane jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie GW200065 dla, której stan ogólny, 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.
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.
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.
Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze 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. 2025 r., poz. 960 tj.). 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.
Ze względu na skalę, zakres i charakter 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.
Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się w obszarze Natura 2000, oraz nie znajduje się 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. Biorąc pod uwagę skalę, zakres oraz położenie inwestycji stwierdza się, iż 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 uoop oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. 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. 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, lasów, inwentarza żywego, 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, grzybów lub

zwierząt, albo do celów działań reprodukcyjnych, w tym do sztucznego rozmnażania roślin, lub

5. Umożliwia, w ściśle kontrolowanych warunkach, selektywnie oraz w ograniczonym stopniu, zbiór, przetrzymywanie lub pozyskiwanie okazów roślin lub grzybów oraz chwytanie, 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 rRdy 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.

Powyższe 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). Co istotne, 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.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak na wstępie.

Signed by / Podpisano przez:
Dariusz Stanisław Gwiazda
Date / Data: 2026-02-04 10:39

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 ooś 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. Inwestor Norwida Sp. z o. o. reprezentowany poprzez pełnomocnika
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

BURMISTRZ GMINY I MIASTA GRÓJEC
ul. Piłsudskiego 47, 05-600 Grójec
www.grojecmiasto.pl

Załącznik do decyzji znak: WOŚ.6220.6.2025.MAW z dn. 03.02.2026 r.

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacjo 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 będzie polegać na budowie 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze, garażami podziemnymi i infrastrukturą podziemną, zlokalizowanych przy ul. Norwida w miejscowości Grójec, gmina Grójec. Powierzchnia jaka zostanie przekształcona w celu realizacji inwestycji wyniesie około 3 ha. Całkowita powierzchnia użytkowa garaży i parkingów wraz z infrastrukturą wyniesie 2,23 ha. Sumaryczna liczba miejsc parkingowych naziemnych i garażowych wyniesie około 764 sztuk. W sumę powierzchni zabudowy i pozostałej powierzchni przeznaczonej do przekształcenia wchodzą powierzchnie takie jak:
- plac zabaw na gruncie rodzimym- 686,11 m^2
- geokrata na gruncie rodzimym- 110,5 m^2
- powierzchnie utwardzone (chodniki, dojścia)- 2779,87 m^2
- powierzchnie utwardzone (tarasy)- 8,45 m^2
- powierzchnie utwardzone (dojazdy, drogi wewnętrzne)- 5525,11 m^2
- powierzchnie zabudowy- 8118,86 m^2
- zieleń na gruncie rodzimym- 6854,39 m^2
- zieleń na płycie garażu- 5858,71 m^2

W ramach inwestycji zrealizowana zostanie infrastruktura w postaci dróg wewnętrznych, chodników, sieci (wodno- kanalizacyjna, elektryczna, elektroenergetyczna, teletechniczna i ciepłownicza), oświetlenia oraz elementów małej architektury. Projektuje się również place zabaw i zieleń urządzoną. Planuje się realizację inwestycji etapami.
Teren planowanego przedsięwzięcia jest obecnie niezabudowany. Zachodnia i południowo- zachodnia część terenu pokryta jest niską roślinnością ruderalną, która wykształciła się samoistnie po likwidacji wcześniej znajdującego się sadu. Resztę terenu porasta sad złożony z drzew owocowych. Na terenie inwestycji znajdują się drzewa i krzewy planowane do usunięcia.

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.
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.
Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze 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. 2025 r., poz. 960 tj.).

Signed by / Podpisano przez:
Dariusz Stanisław Gwiazda
Date / Data: 2026-02-04 10:39