

Mińsk Mazowiecki dnia 13 października 2025 roku.

Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki
ul. Józefa Chelmońskiego 14
05-300 Mińsk Mazowiecki

RI.6220.2.1.2025.EK

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach

Działając na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572 ze zm., zwane dalej „KPA”) w związku z art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 80, 82, 84 ust. 2 i art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm., zwanej dalej „ustawą o oś”), a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze oraz § 3 ust. 1 pkt 88 lit. c rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), po przeanalizowaniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikami dla planowanego zadania pn. *„Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe lub przydomowymi oczyszczalнями ścieków, zbiornikami nadziemnymi na gaz na terenie cz. działek o nr 180/3, 180/4 i 193/2 usytuowanych we wsi Anielew, gmina Mińsk Mazowiecki wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane”*, Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki

określa

środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe lub przydomowymi oczyszczalnymi ścieków, zbiornikami nadziemnymi na gaz na terenie cz. działek o nr 180/3, 180/4 i 193/2 usytuowanych we wsi Anielew, gmina Mińsk Mazowiecki wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane”,

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Inwestycja realizowana będzie na części działek nr 180/3, 180/4 i 193/2 w obrębie Anielew, gm. Mińsk Mazowiecki. Przedsięwzięcie obejmuje budowę 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe lub przydomowymi oczyszczalnymi ścieków, zbiornikami nadziemnymi na gaz wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane oraz wylesienie części działki 193/2 o pow. wylesienia 4700 m³. Parametry pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z opcją garażu w bryle budynku przedstawiają się następująco:

- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: do 200 m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 - 2,
- liczba kondygnacji podziemnych: 0-1,
- rodzaj poddasza: użytkowe,

- rodzaj i forma pokrycia dachu: dwu- i wielospadowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych : od 15 °do 45°,
- wysokość projektowanej zabudowy: do 11 m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 8 m,
- szerokość elewacji frontowej (podłużnej): do 20 m dla pojedynczego budynku,
- kierunek głównej kalenicy dachu – prostopadły lub równoległy w stosunku do frontu działki.

Parametry infrastruktury:

Zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowa oczyszczalnia ścieków:

- powierzchnia zabudowy: 4 - 8 m²,
- szerokość: 2 - 5 m,
- długość: 2 - 5 m,
- wysokość: 1 - 2 m,
- kubatura: do 10 m³.

Zbiorniki na gaz:

- powierzchnia zabudowy: 4 - 8 m²,
- szerokość: 2 - 4 m,
- długość: 2 - 4 m,
- wysokość: 1 - 2 m,
- kubatura: do 2,7 m³.

W zakresie infrastruktury technicznej przedsięwzięcie obejmuje wykonanie:

- przyłącza elektroenergetycznego,
- przyłącza wodociągowego.

Z działek ewidencyjnych nr 180/3, 180/4 i 193/2 w obrębie Anielew wyodrębnionych zostanie 21 działek budowlanych. Wydzielone działki będą miały dostęp do drogi gminnej – ul. Pałacowej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną (ul. Porannej Rosy).

Na terenie nie występuje zieleń o wysokich wartościach przyrodniczych: dominuje zieleń niska i nieuporządkowana. Na badanym terenie stwierdzono zakrzaczenia o powierzchni ok. 4700 m². Runo jest ubogie pod względem składu gatunkowego. Na obrzeżach terenu przedsięwzięcia oraz w najbliższym sąsiedztwie występują pojedyncze drzewa. Poza tym szatę roślinną na terenie przedmiotowej działki głównie stanowi roślinność ruderalna i segetalna m.in. wrotycz pospolity, kostrzewa łąkowa, babka zwyczajna, dziurawiec pospolity, nawłóć kanadyjska, jeżyna. Zakrzaczenia występujące na terenie inwestycji będą podlegały wycince, natomiast drzewa występujące przy północnej granicy terenu – wzdłuż drogi gminnej, zostaną pozostawione. Są to samosiewy krzewów: dąb szypułkowy, sosna zwyczajna, brzoza brodawkowata, robinia akacjowa, jesion wyniosły, topola, wierzba.

II. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich,

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 uzyskać pozwolenie wodnoprawne zgodnie z art. 389 pkt 6, w nawiązaniu do art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024r. poz. 1087);

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. zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zlokalizować na terenie utwardzonym zabezpieczonym przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód;
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 zbiorki odpadów w szczelnych pojemnikach lub kontenerach i odpowiednio zabezpieczyć je przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do środowiska. Następnie przekazywać zebrane odpady wyspecjalizowanemu podmiotowi, posiadającemu odpowiednie zezwolenie;
7. przechowywać paliwa, oleje oraz smary w przystosowanych do tego celu, szczelnych pojemnikach;
8. w przypadku konieczności prowadzenia tankowania maszyn i urządzeń budowlanych, tankowanie przeprowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni;
9. wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych, z których ścieki bytowe będą odbierane przez uprawnioną firmę na podstawie stosownej umowy lub podłączyć zaplecze budowy do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
10. roboty ziemne prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne oraz ich wpływ na tereny działek sąsiednich;
11. wykopy wykonywać w okresach suchych, o małym nasileniu opadów atmosferycznych a ewentualne prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych;
12. zagospodarować wydobywane masy ziemne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami lub przekazać je podmiotowi posiadającemu zezwolenia na zagospodarowanie jako odpadu;
13. zdjętą, urodzajną warstwę ziemi (humus) składować na przymie nie wyższej niż 1,5m i nie szerszej niż 3,0m a następnie wykorzystać do urządzenia powierzchni biologicznie czynnej;
14. na etapie realizacji i eksploatacji wodę na cele budowlane i potrzeby socjalne pobierać z wodociągu na podstawie umowy z gestorem sieci;

15. wodę przeznaczoną do zaopatrzenia inwestycji wykorzystywać w sposób racjonalny z zastosowaniem nowoczesnych rozwiązań technicznych zapewniających oszczędne korzystanie z zasobów środowiska wodnego;
16. w czasie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych, bezodpływowych zbiorników opróżnianych przez wyspecjalizowane firmy;
17. wody opadowe i roztopowe odprowadzać na teren biologicznie czynny działek, nie powodując zalania terenów sąsiednich;
18. wykonać zbiorniki retencyjne na wody opadowe z dachów budynków o pojemności dostosowanej do powierzchni dachu w celu ograniczenia zużycia wody wodociągowej na potrzeby zieleni urządzonej;
19. obiekt budowlany nie może prowadzić do zmiany stosunków wodny na gruncie oraz kierunku spływu i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla terenów sąsiednich;
20. koła wszystkich pojazdów opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń (piasek, glina, kamienie itp.);
21. prowadzić okresowe prace serwisowe przy wykorzystaniu maszyn i urządzeń o dobrym stanie technicznym;
22. dokonywać okresowych przeglądów technicznych, gwarantujących sprawność funkcjonowania instalacji oraz ograniczanie ryzyka awarii mogącej skutkować zanieczyszczeniem środowiska;
23. uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robót;
24. stosować się do nakazów i zakazów obowiązujących w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
25. przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.
26. w trakcie prowadzenia prac budowlanych należy prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
27. wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt.
28. w trakcie robót budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji oraz występujących w sąsiedztwie terenu inwestycji, zgodnie ze sztuką ogrodniczą.
29. wycinkę drzew prowadzić w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie.

30. przed przystąpieniem do czynności mogących doprowadzić do niszczenia siedlisk ślimaka winniczka, teren objęty planowaną inwestycją, w szczególności ściółkę, należy dokładnie przeszukać pod nadzorem specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu malakologii, w poszukiwaniu osobników przedmiotowego gatunku, a wszystkie odnalezione osobniki należy przenieść na stanowisko zastępcze wyznaczone przez specjalistę malakologa, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przy czym czynności chwytania i przemieszczania osobników przedmiotowego gatunku należy realizować w godzinach porannych, bezpośrednio przed odhumusowaniem terenu, optymalnie z wyłączeniem okresu hibernacji, po wybudzeniu się zidentyfikowanych osobników przedmiotowego gatunku oraz przed rozpoczęciem okresu rozrodu i rozwoju (tj. optymalnie w okresie od dnia 20 kwietnia do dnia 31 maja).
31. przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby (humus), którą po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu.
32. do nasadzeń oraz obsiania powierzchni biologicznie czynnej należy stosować gatunki roślin rodzimych, dostosowanych do lokalnych warunków z uwzględnieniem roślin nektarodajnych o zróżnicowanych terminach kwitnienia.
33. na etapie realizacji prace budowlane i transport materiałów budowlanych prowadzić w godzinach od 6.00 do 22.00.

III. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś:

1. pozostawić minimum 60% powierzchni przekształcanej jako powierzchnie biologicznie czynną.
2. Należy zaprojektować ogrodzenie terenu inwestycji z materiałów ażurowych, bez podmurówki lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu z minimum 20 cm prześwitem pomiędzy dolną krawędzią ogrodzenia, a powierzchnią terenu/podmurówki. Dopuszcza się również zastosowanie otworów o średnicy co najmniej 15 cm na poziomie podmurówki (w odstępach nie mniejszych niż 2 m). Dolna krawędź ogrodzenia nie może posiadać ostrych krawędzi.
3. ewentualna niwelacja terenu w celu budowy domów jednorodzinnych nie może powodować zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na gruncie wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich

IV. Nie stwierdza konieczności wykonania kompensacji przyrodniczej

V. Nie stwierdza konieczności określenia warunków dotyczących zapobiegania, ograniczenia oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

VI. Nie nakłada obowiązku monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

VII. Nie stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

VIII. Nie stwierdza konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie w transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.

IX. Nie nakłada obowiązku przedstawienia analizy porealizacyjnej.

X. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 29 stycznia 2025 roku do Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki wpłynął wniosek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla zadania pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe lub przydomowymi oczyszczalniami ścieków, zbiornikami nadziemnymi na gaz na terenie cz. działek o nr 180/3, 180/4 i 193/2 usytuowanych we wsi Anielew, gmina Mińsk Mazowiecki wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane”.

Na wstępie Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki ustalił strony postępowania w sprawie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z art. 28 KPA *Stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek*. W sprawach o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w celu ustalenia stron postępowania oprócz art. 28 KPA zastosowany został art. 74 ust. 3a ustawy ooś. W analizowanej sprawie bierze udział powyżej 10 stron postępowania i na podstawie art. 74 ust. 3 ustawy ooś zastosowanie ma art. 49 KPA. Zawiadomieniem znak RI.6220.2.1.2025.EK z dnia 28 lutego 2025 roku organ, działając na podstawie art. 61 § 1 i §4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. KPA wszczął postępowanie w tej sprawie zawiadamiając jednocześnie strony o toczącym się postępowaniu. Niniejszą informację podano do publicznej wiadomości obwieszczeniem z dnia 28 lutego 2025 roku. Obwieszczenie zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienianych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze oraz § 3 ust. 1 pkt 88 lit. c rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm).

Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki w ramach procedury działając na podstawie art. 33 ust 1, w związku z art. 79 ust 1 ustawy ooś zapewnił udział społeczeństwa w postępowaniu w podejmowaniu niniejszej decyzji. Obwieszczeniem z dnia 28 lutego 2025 roku zostało zawiadomione społeczeństwo, iż w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe lub przydomowymi oczyszczalniami ścieków, zbiornikami nadziemnymi na gaz na terenie cz. działek o nr 180/3, 180/4 i 193/2 usytuowanych we wsi Anielew, gmina Mińsk Mazowiecki wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane” przystąpiono do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W ramach powyższego zawiadomiono min. o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, składania uwag i wniosków – wskazując jednocześnie 30 dniowy termin ich składania. W wyznaczonym okresie nie wniesiono uwag, wniosków oraz nie zgłoszono żądań w związku z udziałem społeczeństwa. Obwieszczenie o zapewnieniu udziału społeczeństwa w postępowaniu oraz o przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki.

Wypełniając wymagania art. 77 ustawy ooś Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki pismem znak RI.6220.2.1.2025.EK z dnia 28 lutego 2025 roku wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia oraz o wydanie wymaganej opinii/uzgodnienia. Obwieszczenie o wystąpieniu o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie postanowieniem znak WW.ZZŚ.4900.8.2025.MW z dnia 25 marca 2025r. uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki jego realizacji. Zalecenia dla wnioskodawcy wymienione w ww. postanowieniu zostały uwzględnione w całości w niniejszej decyzji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim opinią nr ZNS.22.2025 znak ZNS.9022.489.2025 z dnia 24 marca 2025r. zaopiniował przedsięwzięcie inwestycyjne pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem znak WOOŚ-I.4221.93.2025.IP.4 z dnia 21 sierpnia 2025r. uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki jego realizacji. Zalecenia dla inwestora przedsięwzięcia wymienione w ww. postanowieniu zostały uwzględnione w całości w niniejszej decyzji.

W dniu 9 września 2025 roku Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki zawiadomieniem znak RI.6220.2.1.2025.EK poinformował społeczeństwo o zakończeniu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Ww. informacja została podana stronom postępowania poprzez wywieszenie obwieszenia o zakończeniu postępowania dowodowego umieszczając informację na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki. Do zawiadomienia o zakończeniu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie wpłynęła żadna uwaga ani wniosek.

Inwestycja realizowana będzie na części działek nr 180/3, 180/4 i 193/2 w obrębie Anielew, gm. Mińsk Mazowiecki. Przedsięwzięcie obejmuje budowę 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe lub przydomowymi oczyszczalнями ścieków, zbiornikami nadziemnymi na gaz wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane oraz wylesienie części działki 193/2 o pow. 4700 m³.

Planowane przedsięwzięcie będzie związane z oddziaływaniem na środowisko zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji.

Na etapie budowy powstawać będą następujące emisje:

- emisja do powietrza, wytwarzana podczas ruchu pojazdów ciężarowych i maszyn roboczych,
- emisja hałasu wytwarzana podczas ruchu pojazdów ciężarowych i maszyn roboczych,
- emisja odpadów.

Wszystkie odpady powstałe podczas realizacji i eksploatacji inwestycji będą gromadzone selektywnie w podstawionych na placu budowy kontenerach/pojemnikach i przekazywane do

unieszkodliwienia uprawnionym podmiotom. Niezanieczyszczona gleba i ziemia wykorzystana zostanie na placu budowy.

Na etapie budowy materiały budowlane będą zabezpieczone przed nadmiernymi stratami lub namakaniem. Prace ziemne związane z budową obiektów będą prowadzone tak, aby bilans mas ziemnych był możliwie bliski zeru, czyli powstające odpady w postaci gleby i ziemi w tym kamienie zostaną wykorzystane do ponownego użycia, do zasypki wykopów i innych robót budowlanych lub niwelacji terenu. Ewentualny nadmiar gruntu, w sytuacji koniecznej zostanie wywieziony na najbliższe składowisko odpadów.

Na etapie realizacji/użytkowania wytwarzane będą następujące emisje:

- emisja do powietrza, wytwarzana podczas ruchu samochodów osobowych i ogrzewania,
- emisja hałasu wytwarzana podczas ruchu samochodów osobowych,
- emisja odpadów komunalnych, które będą przekazywane przez właścicieli nieruchomości, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Gminie Mińsk Mazowiecki.

Rozwiązania chroniące środowisko

Przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne będą eliminowały ujemne oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na poszczególne komponenty środowiska, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.

W celu ochrony zwierząt mogących występować w granicach inwestycji przed podjęciem prac związanych z realizacją przedsięwzięcia teren inwestycji należy skontrolować pod kątem obecności chronionych gatunków zwierząt i ich siedlisk w celu ograniczenia śmiertelności drobnych ssaków, płazów i gadów. W przypadku stwierdzenia ich występowania należy podjąć odpowiednie działania, w tym ewentualne należy wystąpić do właściwego organ o stosowne decyzje derogacyjne. Prowadzenie prac poza okresem lęgowym lub w tym okresie pod nadzorem ornitologicznym oraz usunięcie drzew poza sezonem lęgowym ptaków, zapobieganie niepokojeniu ptaków mogących gniazdować na analizowanym terenie, a także ograniczy ich śmiertelność. Niniejsze ma na celu zapobiegnięcie przypadkowemu uśmiercaniu zwierząt lub negatywnemu oddziaływaniu na sukces lęgowy awifauny, a także zagwarantowanie prowadzenia prac z najwyższą dbałością o środowisko przyrodnicze oraz uwzględnienie przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Projektowane budynki wraz z infrastrukturą techniczną nie wpłyną negatywnie na stan środowiska zarówno w zakresie zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego jak również zanieczyszczenia środowiska gruntowo - wodnego. Obiekty nie będą miały istotnego wpływu na stan środowiska w swoim otoczeniu, a tym samym nie spowodują pogorszenia jego stanu. Oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia nie przekroczy dopuszczalnych norm i standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Inwestycja spełnia wszystkie warunki i wymagania wynikające z przepisów ochrony środowiska oraz warunki zagospodarowania, wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony zdrowia ludzi. Niezbędne przekształcenia terenu zostaną wykonane wyłącznie w zakresie wymaganym technologią robót budowlanych oraz warunkami eksploatacji przedsięwzięcia.

Ziemia urodzajna z wykopów z wykopów będzie składowana i wykorzystywana w okresie późniejszym do zakładania nowych terenów zielonych. Humus zdjęty na etapie budowy zostanie ponownie wykorzystany dla uaktywnienia życia biologicznego w rejonie inwestycji.

Nadmiar mas ziemnych zostanie odwieziony na składowisko.

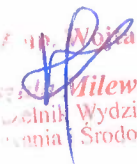
Dla ograniczenia negatywnych wpływów środowiskowych w trakcie realizacji robót budowlanych przewiduje się zorganizowanie zaplecza placu budowy, wyposażonego w przenośne toalety.

Odpady powstające w trakcie budowy będą segregowane i odbierane przez uprawnione podmioty. Nie przewiduje się powstawania odpadów niebezpiecznych. Jedynym źródłem emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, ponad stan istniejący, będą pracujące maszyny i sprzęt budowlany. W celu ograniczenia emisji hałasu do środowiska na etapie budowy zakłada się, że roboty będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej tj., w godzinach od 6⁰⁰ - 22⁰⁰. Ponadto dla zminimalizowania emisji hałasu powodowanego pracą maszyn, stosowane będą urządzenia sprawne, dobrze konserwowane i posiadające aktualne atesty. Obszar oddziaływania przedsięwzięcia będzie się mieścił w całości na działkach, na których przedsięwzięcie zostanie zrealizowane i do których inwestor posiada tytuł prawny. Planowana inwestycja nie naruszy prawa własności i interesu osób trzecich oraz nie ograniczy możliwości korzystania z terenów sąsiednich, jak również nie wpłynie negatywnie na sposób ich użytkowania.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach, za pośrednictwem Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Odwołanie od niniejszej decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określając istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.
2. Jeżeli koniec terminu do wykonania czynności przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub na sobotę, termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą.
3. Strona ma prawo zrzeczenia się prawa odwołania co skutkuje tym, że po otrzymaniu decyzji, z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.


Wojciech Milewska
Kierownik Wydziału
Planowania Środowiska

Załącznik nr 1 do decyzji o środowiskowych
uwarunkowaniach przedsięwzięcia znak
RI.6220.2.1.2025.EK z dnia 13 października 2025 roku

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe lub przydomowymi oczyszczalniami ścieków, zbiornikami nadziemnymi na gaz na terenie cz. działek o nr 180/3, 180/4 i 193/2 usytuowanych we wsi Anielew, gmina Mińsk Mazowiecki wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane”.

Rodzaj, cechy, skala i usytuowanie przedsięwzięcia:

Rodzaj przedsięwzięcia:

Przedsięwzięcie obejmuje budowę 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe lub przydomowymi oczyszczalniami ścieków, zbiornikami nadziemnymi na gaz wraz z podziałem działek rolnych nr 180/3, 180/4 i 193/2 położonych w Anielewie na działki budowlane oraz wylesienie części działki 193/2 o pow. 4700 m³.

Na podstawie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze oraz § 3 ust. 1 pkt 88 lit. c rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Cechy przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie obejmuje budowę 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe lub przydomowymi oczyszczalniami ścieków, zbiornikami nadziemnymi na gaz wraz z podziałem działek rolnych nr 180/3, 180/4 i 193/2 na działki budowlane oraz wylesienie części działki 193/2 o pow. 4700 m³. W ramach inwestycji planuje się wylesienie w celu zmiany sposobu użytkowania terenu części działki 193/2 o pow. 4700 m³.

Skala przedsięwzięcia

Wylesienie będzie dotyczyło usunięcia drzew tj. dąb szypułkowy, sosna zwyczajna, brzoza brodawkowata, robinia akacjowa, jesion wyniosły, topola, wierzba z powierzchni ok. 4700 m² części działki 193/2.

Na terenie działek nr 180/3, 180/4 i 193/2 21 powstanie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą. Parametry pojedynczego budynku

mieszkalnego jednorodzinnego z opcją garażu w bryle budynku przedstawiają się następująco:

- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: do 200 m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 - 2,
- liczba kondygnacji podziemnych: 0-1,
- rodzaj poddasza: użytkowe,
- rodzaj i forma pokrycia dachu: dwu- i wielospadowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych : od 15 °do 45°,
- wysokość projektowanej zabudowy: do 11 m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 8 m,
- szerokość elewacji frontowej (podłużnej): do 20 m dla pojedynczego budynku,
- kierunek głównej kalenicy dachu – prostopadły lub równoległy w stosunku do frontu działki.

Zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowa oczyszczalnia ścieków:

- powierzchnia zabudowy: 4 - 8 m²,
- szerokość: 2 - 5 m,
- długość: 2 - 5 m,
- wysokość: 1 - 2 m,
- kubatura: do 10 m³.

Zbiorniki na gaz:

- powierzchnia zabudowy: 4 - 8 m²,
- szerokość: 2 - 4 m,
- długość: 2 - 4 m,
- wysokość: 1 - 2 m,
- kubatura: do 2,7 m³.

W zakresie infrastruktury technicznej przedsięwzięcie obejmuje wykonanie:

- przyłącza elektroenergetycznego,
- przyłącza wodociągowego.

Usytuowanie przedsięwzięcia

Planowana inwestycja realizowana będzie we wsi Anielew w gminie Mińsk Mazowiecki w powiecie mińskim. Przedsięwzięcie będzie usytuowane na terenie działek 180/3, 180/4 i 193/2. Planowana inwestycja położona jest w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla którego obowiązują przepisy Uchwały nr 125/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 10 września 2019 r. w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 10882). Inwestycja nie będzie naruszać zakazów obowiązujących w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i nie wpłynie również negatywnie na przyrodę i krajobraz ww. obszaru chronionego krajobrazu. Realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne

zmiany klimatyczne obszaru ani nie wpłynie negatywnie na siedliska lęgowe (nie znajdują się na terenie inwestycji, ani w jej sąsiedztwie).

Z. op. Wójta
Urszula Milewska
Naczelnik Wydziału
Planowania i Środowiska