

Mińsk Mazowiecki, dnia 21 listopada 2025 roku

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

WP.6220.2.12.2025.EK

OBWIESZCZENIE

Działając na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2024 poz. 572 zwane dalej „KPA”) w związku z art. 38, art. 74 ust. 3 i art. 85 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 (Dz. U. z 2024r., poz. 1112 ze zm., zwanej dalej „ustawą oos”) Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki zawiadamia, że dnia 20 listopada 2025 roku na została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami i infrastrukturą techniczną oraz utwardzeniem terenu na terenie działek o nr 101/4, 103, 104/1, 104/2 i 107/3 usytuowanych we wsi Osiny, gmina Mińsk Mazowiecki wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane oraz działki pod drogi wewnętrzne”.

Treść decyzji zostanie udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 21 listopada 2025 roku. Z treścią ww. decyzji jak również z dokumentacją sprawy można również zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki (pok. 11), mieszczącej się w Mińsku Mazowieckim przy ul. Chelmońskiego 14, w godzinach urzędowania tj. poniedziałek 8⁰⁰-17⁰⁰, wtorek – czwartek 8⁰⁰-16⁰⁰, piątek 8⁰⁰-15⁰⁰.

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.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.

Doręczenie uznaje się za dokonane po upływie 14 dni, licząc od dnia następnego od publicznego ogłoszenia.


Ewa Klukiewicz
Główny specjalista ds. planowania
przestrzennego i ochrony środowiska

Mińsk Mazowiecki dnia 20 listopada 2025 roku.

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

WP.6220.2.12.2025.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 oos”), a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze 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 z garażami i infrastrukturą techniczną oraz utwardzeniem terenu na terenie działek o nr 101/4, 103, 104/1, 104/2 i 107/3 usytuowanych we wsi Osiny, gmina Mińsk Mazowiecki wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane oraz działki pod drogi wewnętrzne, Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki*

określa

środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami i infrastrukturą techniczną oraz utwardzeniem terenu na terenie działek o nr 101/4, 103, 104/1, 104/2 i 107/3 usytuowanych we wsi Osiny, gmina Mińsk Mazowiecki wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane oraz działki pod drogi wewnętrzne”,

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Inwestycja realizowana będzie na części działek nr 101/4, 103, 104/1, 104/2 i 107/3 w obrębie Osiny, gm. Mińsk Mazowiecki. Przedsięwzięcie obejmuje budowę 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą. W skład infrastruktury towarzyszącej wchodzi: budynek gospodarczy, zbiornik na nieczystości ciekłe, zbiornik naziemny na gaz, indywidualne ujęcia wody oraz docelowo przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, energetyczne. Parametry pojedynczego budynku mieszkalnego z garażem w bryle budynku:

- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego: do 250 m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 - 2,
- liczba kondygnacji podziemnych: brak
- rodzaj poddasza: użytkowe,
- rodzaj i forma pokrycia dachu: dachy płaskie, jedno-, dwu-, cztero- i wielospadowe
- kąt nachylenia połaci dachowych : od 0° do 45°,
- wysokość projektowanej zabudowy: do 10m licząc od poziomu posadzki parteru do

poziomu kalenicy,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 10m,
- szerokość elewacji frontowej (podłużnej): do 22 m dla pojedynczego budynku,
- kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły w stosunku do drogi.

Parametry budynku gospodarczego:

- powierzchnia zabudowy budynku: do 60 m²,
- szerokość elewacji frontowej (podłużnej): do 10 m dla pojedynczego budynku,
- rodzaj i forma pokrycia dachu: dachy jedno- dwu-, cztero- i wielospadowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych : od 0° do 45°,
- wysokość projektowanej zabudowy: do 5m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy,
- kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły w stosunku do drogi.

Parametry zbiornika na nieczystości ciekłe:

- powierzchnia zabudowy: 4 - 10 m²,
- szerokość: 2 - 5 m,
- długość: 2 - 5 m,
- wysokość: 1 - 2 m,
- kubatura: do 15 m³.
- ilość: 47 szt.

Parametry zbiornika na gaz:

- powierzchnia zabudowy: 4 - 10 m²
- szerokość: 2 - 4 m,
- długość: 2 - 4 m,
- wysokość: 1 - 2 m,
- kubatura: do 5 m³
- ilość 47 szt.

Parametry indywidualnych studni do poboru wody podziemnej:

- głębokość: do 30 m,
- wydajność pojedynczej studni: do 5 m³/d,

W zakresie infrastruktury technicznej przedsięwzięcie obejmuje wykonanie:

- przyłącza elektroenergetycznego,
- przyłącza wodociągowego – docelowo,
- przyłącza kanalizacji sanitarnej – docelowo.

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. podczas przygotowania i realizacji inwestycji, należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
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 ewentualne miejsca postoju pojazdów i maszyn, zlokalizować na terenie utwardzonym zabezpieczonym przed przedostaniem się

- substancji ropopochodnych do gruntu i wód;
4. materiały i surowce takie jak m.in. kruszywa, cement, cegły, pustaki, stal, materiały izolacyjne, zaprawy tynkarskie, elementy konstrukcyjne i instalacyjne itp. składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód; stosowane materiały muszą posiadać świadectwa, atesty certyfikaty dopuszczające je do stosowania w budownictwie mieszkaniowym;
 5. zapewnić stanowisko z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych;
 6. natychmiast usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniami;
 7. przygotować miejsce do selektywnej zbiórki odpadów w szczelnych pojemnikach; odpady zabezpieczyć przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska;
 8. 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;
 9. wszystkie odpady powstające na etapie eksploatacji przekazywać uprawnionym podmiotom z uwzględnieniem zasad postępowania z odpadami niebezpiecznymi oraz odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania;
 10. przechowywać paliwa, oleje oraz smary w przystosowanych do tego celu, szczelnych pojemnikach;
 11. w przypadku konieczności prowadzenia tankowania maszyn i urządzeń budowlanych, tankowanie przeprowadzić na izolowanej, szczelnej powierzchni;
 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 a ewentualne prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych;
 14. 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;
 15. 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;
 16. roboty ziemne prowadzić w zabezpieczonych wykopach budowlanych;
 17. wodę wypompowaną z dna wykopów budowlanych odprowadzić na teren biologicznie czynny Inwestora, nie powodując zalewania terenów sąsiednich;
 18. wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych ze szczelnymi zbiornikami, z których ścieki bytowe będą odbierane przez uprawnioną firmę na podstawie umowy;
 19. na etapie realizacji inwestycji wodę na cele budowlane pobierać z gminnej sieci wodociągowej a dla pracowników dostarczać wodę w pojemnikach mobilnych;
 20. na etapie eksploatacji inwestycji wodę do dostarczać z wybudowanych

indywidualnych studni głębinowych, po jednej na każdą z działek o wydajności do 5m³/d do czasu możliwości zapewnienia dostaw wody z wodociągu gminnego poprzez wykonane przyłącza;

21. ujęcia wód podziemnych zlokalizować w taki sposób, aby zasięg leja depresji nie wykraczał poza zasięg działki, na której jest realizowane ujęcie;
22. pobór wód ze studni głębinowych opomiarować wodomierzem;
23. na etapie realizacji przedsięwzięcia uzyskać pozwolenie wodnoprawne na wykonanie urządzeń wodnych do ujmowania wód podziemnych oraz na pobór wód podziemnych w ramach usługi wodnej;
24. prowadzić roboty wiertnicze pod nadzorem uprawnionego geologa;
25. wykonać szczelne obudowy studni, które uniemożliwią przedostawanie się zanieczyszczeń oraz wód opadowych do urządzeń;
26. wyprofilować teren wokół otworów w celu zapewnienia prawidłowego odpływu wód opadowych oraz zagospodarować teren wokół ujęcia zielenią;
27. przestrzegać zapisów dotyczących formy ochrony przyrody, w której granicy znajduje się przedsięwzięcie;
28. w czasie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do indywidualnych, szczelnych zbiorników, które będą systematycznie opróżniane przez uprawnione podmioty; nie dopuszczać do przepełnienia ww. zbiorników; w przypadku możliwości przyłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej, przyłącza wykonać bez zbędnej zwłoki;
29. wody opadowe i roztopowe odprowadzać na teren biologicznie czynny działek, nie powodując zalewania terenów sąsiednich;
30. wykonać indywidualne zbiorniki do retencjonowania wód opadowych o pojemności dostosowanej do wielkości powierzchni dachu na potrzeby utrzymania zieleni urządzonej na etapie eksploatacji;
31. obiekt budowlany nie może prowadzić do zmiany stosunków wodny na gruncie oraz kierunku spływu i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla terenów sąsiednich;
32. 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 2019r. 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 2019r., poz. 1311);
33. koła pojazdów budowlanych czyścić na utwardzonym podłożu przy wykorzystaniu urządzeń z zamkniętym obiegiem wody lub mechanicznie a powstałe ścieki zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
34. prowadzić okresowe prace serwisowe przy wykorzystaniu maszyn i urządzeń o dobrym stanie technicznym;
35. uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robót a powierzchnie biologicznie czynne zagospodarować zielenią.
36. całość prac należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym. 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.

37. 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.
38. wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt.
39. w miejscach wskazanych przez nadzór przyrodniczy (herpetologa) zastosować płotki herpetologiczne. Wygradzenie o wysokości minimum 50 cm wykonać z siatki, która powinna być stabilnie i szczelnie zakotwiczona w gruncie oraz posiadać tzw. przewieszkę, zakończenia wygradzenia należy uformować w kształt litery „U”. Znalezione i odłowione osobniki należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
40. 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.
41. przed przystąpieniem do czynności mogących doprowadzić do niszczenia siedlisk ślimaka winniczka teren objęty planowaną inwestycją (obecność ślimaków stwierdzono pobliżu zabudowań w północnej i wschodniej części terenu), 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).
42. 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.
43. na placu budowy oraz na etapie eksploatacji inwestycji należy stosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (ang. Upward Light Ratio) zbliżonym do 0, co wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego. Oprawy oświetleniowe powinny zostać wyposażone w źródło światła o ciepłej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700 - 3000 K. Ponadto o ile to możliwe lampy należy wyposażyć w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu. Obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z

rozżarzoną żarówką.

44. do nasadzeń oraz obsiania powierzchni biologicznie czynnej należy stosować gatunki roślin rodzimych, dostosowanych do lokalnych warunków z uwzględnieniem roślin nektarodajnych o zróżnicowanych terminach kwitnienia.

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 azurowych, 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 26 czerwca 2025 roku do Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki wpłynął wniosek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla zadania pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami i infrastrukturą techniczną oraz utwardzeniem terenu na terenie działek o nr 101/4, 103, 104/1, 104/2 i 107/3 usytuowanych we wsi Osiny, gmina Mińsk Mazowiecki wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane oraz działki pod drogi wewnętrzne”.

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 WP.6220.2.12.2025.EK z dnia 14 lipca 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 14 lipca 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 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 14 lutego 2025 roku zostało zawiadomione społeczeństwo, iż w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami i infrastrukturą techniczną oraz utwardzeniem terenu na terenie działek o nr 101/4, 103, 104/1, 104/2 i 107/3 usytuowanych we wsi Osiny, gmina Mińsk Mazowiecki wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane oraz działki pod drogi wewnętrzne” 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 WP.6220.2.1.2025.EK z dnia 14 lipca 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.

W dniu 30 lipca 2025 roku Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wezwał Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki do udzielenia wyjaśnień w sprawie złożonego wniosku o uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia oraz o wydanie wymaganej opinii/uzgodnienia. W związku z powyższym tut. Organ pismem z dnia 1 sierpnia 2025 roku wezwał Wnioskodawcę do udzielenia wyjaśnień. Przy piśmie z dnia 1 września 2025 roku Wnioskodawca przedłożył stosowne wyjaśnienia, które zostały przesłane do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim opinią nr ZNS.108.2025 znak ZNS.9022.2027.2025 z dnia 4 sierpnia 2025r. zaopiniował przedsięwzięcie

inwestycyjne pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie postanowieniem znak WW.ZZŚ.4900.16.2025.JS z dnia 19 sierpnia 2025r. uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki jego realizacji. Zalecenia dla wnioskodawcy wymienione w ww. postanowieniu zostały uwzględnione w całości w niniejszej decyzji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem znak WOOŚ-I.4221.275.2025.ML.3 z dnia 24 września 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 30 września 2025 roku Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki zawiadomieniem znak WP.6220.2.12.2025.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 wnioski.

Przedsięwzięcie obejmuje budowę 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wraz z niezbędną infrastrukturą, utwardzeniem terenu na terenie działek 101/4, 103, 104/1, 104/2 i 107/3 we wsi Osiny, wraz z podziałem działek rolnych na działki budowlane oraz działki pod drogi wewnętrzne. Na terenie działki 101/4 zlokalizowane są dwa budynki gospodarcze, które zostaną przeznaczone do rozbiórki. Powierzchnia zabudowy planowanego przedsięwzięcia, rozumiana przez powierzchnię terenu, jaka będzie zajęta przez planowaną zabudowę mieszkaniową oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia, wyniesie 5,737 ha.

Realizacja inwestycji nie będzie wiązała się z likwidowaniem i niszczeniem zadrzewień. Istniejące na terenie drzewa zostaną zachowane. Większą część działki 101/4 (poza fragmentem z budynkami i otaczającymi je drzewami) oraz działek 103 i 107/3 zajmuje pole uprawne.

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 zasyпки 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 ograniczyć 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.

Z up. Wójta
Urszula Milewska
Naczelnik Wydziału
Planowania i Budownictwa

Załącznik nr 1 do decyzji o środowiskowych
uwarunkowaniach przedsięwzięcia znak
WP.6220.2.12.2025.EK z dnia 20 listopada 2025 roku

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami i infrastrukturą techniczną oraz utwardzeniem terenu na terenie działek o nr 101/4, 103, 104/1, 104/2 i 107/3 usytuowanych we wsi Osiny, gmina Mińsk Mazowiecki wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane oraz działki pod drogi wewnętrzne”.

Rodzaj, cechy, skala i usytuowanie przedsięwzięcia:

Rodzaj przedsięwzięcia:

Przedsięwzięcie obejmuje budowę 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą. W skład infrastruktury towarzyszącej wchodzi: budynek gospodarczy, zbiornik na nieczystości ciekłe, zbiornik naziemny na gaz, indywidualne ujęcia wody oraz docelowo przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, energetyczne.

Na podstawie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze 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 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wraz z niezbędną infrastrukturą, utwardzeniem terenu na terenie działek 101/4, 103, 104/1, 104/2 i 107/3 we wsi Osiny, wraz z podziałem działek rolnych na działki budowlane oraz działki pod drogi wewnętrzne. Na terenie działki 101/4 zlokalizowane są dwa budynki gospodarcze, które zostaną przeznaczone do rozbiórki. Powierzchnia zabudowy planowanego przedsięwzięcia, rozumiana przez powierzchnię terenu, jaka będzie zajęta przez planowaną zabudowę mieszkaniową oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia, wyniesie 5,737 ha.

Realizacja inwestycji nie będzie wiązała się z likwidowaniem i niszczeniem zadrzewień. Istniejące na terenie drzewa zostaną zachowane. Większą część działki 101/4 (poza fragmentem z budynkami i otaczającymi je drzewami) oraz działek 103 i 107/3 zajmuje pole uprawne.

Skala przedsięwzięcia

Na terenie działek nr 101/4, 103, 104/1, 104/2, 107/3 powstanie 47 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 250 m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 - 2,
- liczba kondygnacji podziemnych: brak,
- rodzaj poddasza: użytkowe,
- rodzaj i forma pokrycia dachu: dachy płaskie, jedno-, dwu-, cztero- i wielospadowe
- kąt nachylenia połaci dachowych : od 0° do 45°,
- wysokość projektowanej zabudowy: do 10m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 10m,
- szerokość elewacji frontowej (podłużnej): do 22 m dla pojedynczego budynku,
- kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły w stosunku do drogi.

Parametry budynku gospodarczego:

- powierzchnia zabudowy budynku: do 60 m²,
- szerokość elewacji frontowej (podłużnej): do 10 m dla pojedynczego budynku,
- rodzaj i forma pokrycia dachu: dachy jedno- dwu-, cztero- i wielospadowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych : od 0° do 45°,
- wysokość projektowanej zabudowy: do 5m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy,
- kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły w stosunku do drogi.

Parametry zbiornika na nieczystości ciekłe:

- powierzchnia zabudowy: 4 - 10 m²,
- szerokość: 2 - 5 m,
- długość: 2 - 5 m,
- wysokość: 1 - 2 m,
- kubatura: do 15 m³.
- ilość: 47 szt.

Parametry zbiornika na gaz:

- powierzchnia zabudowy: 4 - 10 m²
- szerokość: 2 - 4 m,
- długość: 2 - 4 m,
- wysokość: 1 - 2 m,
- kubatura: do 5 m³
- ilość 47 szt.

Parametry indywidualnych studni do poboru wody podziemnej:

- głębokość: do 30 m,
- wydajność pojedynczej studni: do 5 m³/d,

W zakresie infrastruktury technicznej przedsięwzięcie obejmuje wykonanie:

- przyłącza elektroenergetycznego,
- przyłącza wodociągowego – docelowo,
- przyłącza kanalizacji sanitarnej – docelowo.

Usytuowanie przedsięwzięcia

Planowana inwestycja realizowana będzie we wsi Osiny w gminie Mińsk Mazowiecki w

powiecie mińskim. Przedsięwzięcie będzie usytuowane na terenie działek 101/4, 103, 104/1, 104/2, 107/3. 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.

Z up. Wójta
Urszula Milewska
Naczelnik Wydziału
Planowania i Środowiska