

Mińsk Mazowiecki, dnia 6 marca 2026 roku

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

WP.6220.2.2.2024.EK

OBWIESZCZENIE


Działając na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2025 poz. 1691 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 o oś”) Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki zawiadamia, że dnia 13 października 2025 roku na została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem w bryle budynku i infrastrukturą techniczną na terenie działek o nr 211/1, 211/2, 211/3, 211/4, 212, 213, 214 usytuowanych we wsi Anielew, gmina Mińsk Mazowiecki wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane”.

Treść decyzji zostanie udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 6 marca 2026 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.

Z w. Wójta

Główny specjalista ds. planowania
przestrzennego i ochrony środowiska

Mińsk Mazowiecki dnia 6 marca 2026 roku.

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

RI.6220.2.2.2024.EK

DECYZJA
środowiskowych uwarunkowaniach

Działając na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r. poz. 1691 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 ooś”), 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 garażem w bryle budynku i infrastrukturą techniczną na terenie działek o nr 211/1, 211/2, 211/3, 211/4, 212, 213, 214 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 z garażem w bryle budynku i infrastrukturą techniczną na terenie działek o nr 211/1, 211/2, 211/3, 211/4, 212, 213, 214 usytuowanych we wsi Anielew, gmina Mińsk Mazowiecki wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane”

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Przedsięwzięcie polega na budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z garażami w bryle budynku i urządzeniami infrastruktury technicznej, zjazdami, indywidualnymi ujęciami wody, zbiornikami na nieczystości ciekłe o pojemności 10 m³ każdy (tj. 12x10m³) oraz zbiornikami na gaz. Docelowo zostanie dokonany podział terenu inwestycji na działki budowlane. Pod każdy budynek zostanie wydzielona odrębna działka budowlana, wyposażona w niezależną infrastrukturę techniczną. Zabudowa realizowana będzie na działkach ewidencyjnych nr 211/1, 211/2, 211/3, 211/4, 212, 213, 214 w obrębie Anielew.

Parametry budynku mieszkalnego:

- powierzchnia zabudowy: do 200 m²;
- kubatura pojedynczego budynku: do 2000 m³;
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 – 2;
- rodzaj poddasza: użytkowe;

- rodzaj i forma pokrycia dachu: dachy jedno- i wielospadowe;
- kąt nachylenia połaci dachowych : od 12 do 45 stopni;
- wysokość projektowanej zabudowy: do 10m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 6 m;
- szerokość elewacji frontowej (podłużnej): do 12,4 m;
- kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły w stosunku do drogi.

W zakresie infrastruktury technicznej przedsięwzięcie obejmuje wykonanie:

1) zbiorników na nieczystości ciekłe:

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

2) zbiorników na gaz:

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

3) indywidualne ujęcia wody podziemnej:

- głębokość studni do 30 m,
- pobór do 5 m³/d

4) przyłącza elektroenergetycznego.

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. Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności związanych z usunięciem wierzchniej warstwy gruntu należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i jednoznacznej identyfikacji ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstąpienie od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. form ochrony przyrody
2. Przygotowanie terenu pod inwestycję oraz prace budowlane należy prowadzić w godzinach 6.00 – 22.00 pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii.
3. Drzewa i krzewy znajdujące się na działkach nr ewid. 211/1 i 211/2, 213 i 214 należy pozostawić. W trakcie prowadzonych prac budowlanych korony, pnie oraz korzenie drzew należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi, przemarznięciem i przesuszeniem, zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów w zasięgu koron ww. drzew.

4. Otwarte wykopy ziemne na terenie budowy należy zabezpieczyć (wygrodzenia, przykrycia) przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt lub w miarę możliwości wyprofilować kąt nachylenia jednej ze skarp wykopu w sposób umożliwiający samodzielne wychodzenie uwięzionych zwierząt, poza tym wykopy należy regularnie kontrolować do czasu ich zasypania, a w przypadku stwierdzenia w nich poszczególnych osobników należy je ewakuować poza teren budowy.
5. Do oświetlenia planowanych obiektów oraz na placu budowy należy stosować oświetlenie punktowe z oprawami kierunkowymi, oświetlającymi jedynie teren inwestycji (bez rozpraszania światła do tyłu), 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 cieplej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła CCT (skorelowana temperatura barwowa - ang. Correlated Color Temperature) 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.
6. Do pracy wykorzystywać maszyny i urządzenia sprawne technicznie, posiadające aktualne atesty oraz eksploatowane i konserwowane systematycznie, w sposób prawidłowy, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw. W przypadku awaryjnego wycieku substancji ropopochodnych i skażenia gruntu, grunt należy oczyścić a zużyte sorbenty zmagazynować w szczelnych, zamykanych pojemnikach i następnie przekazać uprawnionym podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.
7. Powierzchnie przeziernie np. duże okna panoramiczne, szklane elementy balustrad, wiat, itp. wyposażyć w rozwiązania minimalizujące ich wpływ na śmiertelność zwierząt (szkło antyrefleksyjne o współczynniku odbicia nie większym niż 15%, matowe, młeczne lub różnokolorowe folie okienne, matowienie szkła metodami chemicznymi i fizycznymi, naklejki lub znaczniki o sprawdzonych parametrach technicznych, odpowiednich kolorach i odporne na warunki atmosferyczne). Projekty branżowe muszą wykluczyć stosowanie sylwetek ptaków. O ile będzie to technicznie możliwe zakłada się dopuszczenie innych metod.
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 miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód;
10. zapewnić stanowisko z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych;
11. natychmiast usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniami;
12. przygotować miejsce do selektywnej zbiórki 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;
13. zlokalizować zaplecze budowy w bezpiecznej odległości od wód powierzchniowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się do nich zanieczyszczeń;
 14. przechowywać paliwa, oleje oraz smary w przystosowanych do tego celu, szczelnych pojemnikach;
 15. powstające na etapie realizacji i eksploatacji odpady niebezpieczne magazynować selektywnie w szczelnych pojemnikach i kontenerach na powierzchni uszczelnionej w sposób zabezpieczający przed oddziaływaniem na warunki atmosferyczne;
 16. 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;
 17. roboty ziemne prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne oraz ich wpływ na tereny działek sąsiednich;
 18. wykopy wykonywać w okresach niskich stanów wód gruntowych, o małym nasileniu opadów atmosferycznych a ewentualne prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych;
 19. zagospodarować wydobywane masy ziemne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami lub przekazać je podmiotowi posiadającemu zezwolenia na zagospodarowanie tego rodzaju odpadów;
 20. roboty ziemne prowadzić w zabezpieczonych wykopach budowlanych;
 21. wody odpompowane z dna wykopu odprowadzać na teren biologicznie czynny należący do Inwestora w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich;
 22. na etapie realizacji wodę na cele budowlane dowozić w beczkowszach na plac budowy; wodę na cele socjalne dostarczać w pojemnikach mobilnych;
 23. na etapie eksploatacji wodę na cele bytowe dostarczać z indywidualnych ujęć wód podziemnych;
 24. ujęcia wód podziemnych zlokalizować w taki sposób, aby zasięg leja depresji nie wykraczał poza zasięg działki, na której jest realizowane ujęcie;
 25. pobór wód ze studni głębinowych opomiarować wodomierzem;
 26. na etapie realizacji przedsięwzięcia uzyskać pozwolenie wodnoprawne na wykonanie urządzeń wodnych do ujmowania wód podziemnych oraz na pobór wód podziemnych w ramach usługi wodnej;
 27. prowadzić roboty wiertnicze pod nadzorem uprawnionego geologa;
 28. w czasie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do indywidualnych, szczelnych zbiorników
 29. prace budowlane prowadzić w bezpiecznej odległości od ciekłu „Dopływ spod Tyborowa” zlokalizowanego w południowej części obszaru objętego wnioskiem, nie powodując jego uszkodzenia;
 30. obowiązkowo przestrzegać nienaruszenia warunków przepływu wód powierzchniowych;
 31. wody opadowe i roztopowe odprowadzać na teren biologicznie czynny działek w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich;

32. stosować się do zapisów uchwały Nr 125/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 10 września 2019r. (Dz. U. Woj. Maz. z 2019r., poz. 10882) dot. Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

33. uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robót;

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 konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

VIII. Stwierdza, że dla przedsięwzięcia przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko.

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

X. Nie nakłada obowiązku przedstawienia analizy porównawczej.

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

Uzasadnienie

W dniu 12 stycznia 2024 roku do Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki wpłynął wniosek Pana Wojciecha Banasia w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla zadania pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem w bryle budynku i infrastrukturą techniczną na terenie działek o nr 211/1, 211/2, 211/3, 211/4, 212, 213, 214 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 o oś zastosowanie ma art. 49 KPA. Zawiadomieniem znak RI.6220.2.2.2024.EK z dnia 19 stycznia 2024 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 19 stycznia 2024 roku. Obwieszczenie zostało umieszczone na tablicach 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).

W trakcie prowadzonego postępowania, w dniu 19 stycznia 2024 roku wystąpiono do:

- 1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie,
- 2) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim,
- 3) Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,

o wydanie opinii, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby - co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Niniejszą informację podano do publicznej wiadomości obwieszczeniem z dnia 19 stycznia 2024 roku. Obwieszczenie zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim uznał, iż przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia inwestycyjnego nie jest wymagane zgodnie z opinią znak ZNS.9022.108.2024.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem znak: WOOS-I.4220.124.2024.PP.3 uznał, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia, konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie opinią znak WA.ZZŚ.4901.24.2024.JS uznał, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko. Ponadto wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy o oś oraz nałożenie obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o oś.

Organ prowadzący postępowanie, dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego, w tym opinii właściwych organów, uznał za zasadne oparcie rozstrzygnięcia w szczególności na stanowisku Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie. RDOŚ jest bowiem organem wyspecjalizowanym i ustawowo właściwym w zakresie ochrony przyrody oraz oceny oddziaływań przedsięwzięć na środowisko, w tym na obszary objęte formami ochrony przyrody. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, co wymaga szczególnie wnikliwej analizy wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze i krajobraz. W związku z powyższym, mając na uwadze charakter inwestycji oraz jej usytuowanie na obszarze chronionym, stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, jako organu odpowiedzialnego za ochronę środowiska, należało uznać za rozstrzygające. Jednocześnie organ wskazuje, że odmienne

stanowiska pozostałych organów opiniujących nie podważają konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, albowiem zakres ich właściwości nie obejmuje kompleksowej oceny wpływu planowanej inwestycji na walory przyrodnicze i krajobrazowe Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów dowodowych, a także w oparciu o wiedzę własną organu, postanowiono nałożyć obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki postanowieniem nr RI.6220.2.2.2024.EK z dnia 16 maja 2024 roku nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, w którym określił zakres raportu o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia. Obwieszczenie o wydaniu postanowienia o nałożeniu obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ww. planowanego przedsięwzięcia zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki. Wobec powyższego w dniu 27 czerwca 2024 roku zostało wydane postanowienie o zawieszeniu postępowania do czasu przedłożenia wymaganego raportu. Obwieszczenie o wydaniu postanowienia o zawieszeniu postępowania zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki.

W dniu 11 lipca 2025 roku Wnioskodawca przedłożył raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (w wersji papierowej i elektronicznej). W związku z przedłożeniem przez Inwestora przedmiotowego raportu i wobec ustania przesłanek zawieszenia postępowania Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki wydał w dniu 31 lipca 2025 roku postanowienie o jego podjęciu. Obwieszczenie o wydaniu postanowienia o podjęciu postępowania zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki.

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 31 lipca 2025 roku zostało zawiadomione społeczeństwo, iż w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem w bryle budynku i infrastrukturą techniczną na terenie działek o nr 211/1, 211/2, 211/3, 211/4, 212, 213, 214 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 dnia 31 lipca 2025 roku.

Wypełniając wymagania art. 77 ustawy ooś Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki pismem znak WP.6220.2.2.2024.EK z dnia 31 lipca 2025 roku wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w

Mińsku Mazowieckim 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.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim opinią nr ZNS.118.2025 znak ZNS.9022.2479.2025 z dnia 19 sierpnia 2025r. zaopiniował przedsięwzięcie inwestycyjne pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych bez zastrzeżeń.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem znak WOOS-I.4221.310.2025.WP.3 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 11 grudnia 2025 roku Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki zawiadomieniem znak WP.6220.2.2.2025.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 polega na budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z garażami w bryle budynku i urządzeniami infrastruktury technicznej, zjazdami, indywidualnymi ujęciami wody i zbiornikami na nieczystości ciekłe o pojemności 10 m³ każdy (tj. 12x10m³). Docelowo zostanie dokonany podział terenu inwestycji na działki budowlane. Pod każdy budynek zostanie wydzielona odrębna działka budowlana, wyposażona w niezależną infrastrukturę techniczną. Zabudowa realizowana będzie na działkach ewidencyjnych nr 211/1, 211/2, 211/3, 211/4, 212, 213, 214 w obrębie Anielew.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy uchwały Nr 125/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 10 września 2019 r. Dokonana analiza raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz zgromadzonego materiału dowodowego wykazała, że realizacja inwestycji nie spowoduje naruszenia zakazów obowiązujących na terenie ww. obszaru chronionego krajobrazu.

Z przedłożonej dokumentacji wynika ponadto, że planowane przedsięwzięcie nie będzie wiązało się ze zniszczeniem ani uszczupleniem siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem ochrony w ramach obszarów Natura 2000, a jego oddziaływanie nie będzie miało charakteru znaczącego w rozumieniu przepisów ustawy o oś. W toku postępowania przeanalizowano wariant proponowany przez inwestora oraz wariant polegający na niepodejmowaniu przedsięwzięcia (wariant zerowy).

Przeprowadzona analiza wykazała, że wariant realizacyjny, przy zastosowaniu określonych w niniejszej decyzji środków minimalizujących oddziaływanie na środowisko, nie będzie powodował znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. Wariant zerowy, polegający na zaniechaniu realizacji inwestycji, nie realizowałby celów społeczno-

gospodarczych przedsięwzięcia oraz nie przyczyniałby się do zagospodarowania przedmiotowego terenu.

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 eksploatacji (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, zapobiegnie 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 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 zakresie kompensacji przyrodniczej organ zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. c ustawy o oś organ może nałożyć obowiązek wykonania kompensacji przyrodniczej w przypadku stwierdzenia negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko powodującego nieodwracalne straty w elementach przyrodniczych.

Przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w tym analiza raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, wykazały, że realizacja planowanej inwestycji nie spowoduje trwałej utraty siedlisk przyrodniczych, stanowisk gatunków chronionych ani istotnego pogorszenia stanu elementów środowiska przyrodniczego.

Teren inwestycji stanowią grunty rolne o charakterze przekształconym, nieposiadające cech siedlisk przyrodniczych o znaczeniu krajowym lub wspólnotowym. Na obszarze objętym przedsięwzięciem nie stwierdzono występowania chronionych siedlisk przyrodniczych ani miejsc rozrodu lub stałego przebywania gatunków objętych ochroną ścisłą. Oddziaływanie

inwestycji będzie miało charakter lokalny i w przeważającej mierze odwracalny oraz ograniczony do etapu realizacji.

Jednocześnie w niniejszej decyzji określono szereg warunków minimalizujących oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko, w szczególności obowiązek nadzoru przyrodniczego, zabezpieczenia wykopów przed zwierzętami, zachowania istniejących zadrzewień, utrzymania minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej oraz zastosowania rozwiązań ograniczających zanieczyszczenie światłem i zapewniających możliwość migracji drobnych zwierząt.

Mając na uwadze powyższe, organ stwierdził, że realizacja przedsięwzięcia nie będzie powodować nieodwracalnych strat w środowisku przyrodniczym wymagających zastosowania kompensacji przyrodniczej, w związku z czym brak jest podstaw do nałożenia takiego obowiązku.

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.

Otrzymują:

1. Wojciech Banaś
2. Strony postępowania zgodnie z art. 49KPA
3. Aa

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie PGW Wody Polskie

Opracowała Ewa Klukiewicz
główny specjalista ds. planowania przestrzennego
i ochrony środowiska

Z up. Wójta
Urszula Milewska
Naczelnik Wydziału
Planowania i Środowiska

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażem w bryle budynku i infrastrukturą techniczną na terenie działek o nr 211/1, 211/2, 211/3, 211/4, 212, 213, 214 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 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą, na terenie działek o nr 211/1, 211/2, 211/3, 211/4, 212, 213, 214 usytuowanych we wsi Anielew.

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 polega na budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z garażami w bryle budynku i urządzeniami infrastruktury technicznej, zjazdami, indywidualnymi ujęciami wody, zbiornikami na nieczystości ciekłe o pojemności 10 m³ każdy (tj. 12x10m³), zbiornikami na gaz. Docelowo zostanie dokonany podział terenu inwestycji na działki budowlane. Pod każdy budynek zostanie wydzielona odrębna działka budowlana, wyposażona w niezależną infrastrukturę techniczną

Skala przedsięwzięcia

Parametry pojedynczego budynku mieszkalnego:

- powierzchnia zabudowy: do 200 m²;
- kubatura pojedynczego budynku: do 2000 m³;
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 – 2;
- rodzaj poddasza: użytkowe;
- rodzaj i forma pokrycia dachu: dachy jedno- i wielospadowe;
- kąt nachylenia połaci dachowych : od 12 do 45 stopni;
- wysokość projektowanej zabudowy: do 10m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 6 m;
- szerokość elewacji frontowej (podłużnej): do 12,4 m;

- kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły w stosunku do drogi.

W zakresie infrastruktury technicznej przedsięwzięcie obejmuje wykonanie:

1) zbiorników na nieczystości ciekłe:

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

2) zbiorników na gaz:

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

3) indywidualne ujęcia wody podziemnej:

- głębokość studni do 30 m,
- pobór do 5 m³/d

4) przyłącza elektroenergetycznego.

Usytuowanie przedsięwzięcia

Planowana inwestycja realizowana będzie we wsi Anielew w gminie Mińsk Mazowiecki w powiecie mińskim. Przedsięwzięcie będzie usytuowane na terenie działek 211/1, 211/2, 211/3, 211/4, 212, 213, 214. 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 łąkowe (nie znajdują się na terenie inwestycji, ani w jej sąsiedztwie).

Z up. Wojta
Urszula Milewska
Naczelnik Wydziału
Planowania i Środowiska

