

Mińsk Mazowiecki, dnia 7 kwietnia 2026 roku

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

WP.6220.2.18.2025.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 26 marca 2026 roku na została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe o poj. 10 m³ lub przydomowymi oczyszczalniami ścieków, na terenie działek o nr 79/1, 80/3 i 86/4 usytuowanych we wsi Zakole Wiktorowo, 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 7 kwietnia 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.


Tomasz Klukiewicz
Główny specjalista ds. planowania
przyrodniczego i ochrony środowiska

Mińsk Mazowiecki dnia 7 kwietnia 2026 roku.

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

WP.6220.2.18.2025.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 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 oos”), 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 techniczną, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe o poj. 10 m³ lub przydomowymi oczyszczalнями ścieków, na terenie działek o nr 79/1, 80/3 i 86/4 usytuowanych we wsi Zakole Wiktorowo, 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 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe o poj. 10 m³ lub przydomowymi oczyszczalнями ścieków, na terenie działek o nr 79/1, 80/3 i 86/4 usytuowanych we wsi Zakole Wiktorowo, gmina Mińsk Mazowiecki wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane oraz działki pod drogi wewnętrzne”

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Przedsięwzięcie obejmuje budowę 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe lub przydomowymi oczyszczalnymi ścieków wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane oraz działki pod drogi wewnętrzne oraz wylesienie terenu. Inwestycja realizowana będzie na działkach ewidencyjnych nr 79/1, 80/3 i 86/4 usytuowanych we wsi Zakole Wiktorowo, gm. Mińsk Mazowiecki. Jedna działka zostanie wydzielona z istniejącym budynkiem mieszkalnym, ale nie będzie przeznaczona pod dalszą zabudowę. Parametry pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z opcją garażu w bryle budynku przedstawiają się następująco:

- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 – 2;
- liczba kondygnacji podziemnych: 0;

- rodzaj poddasza: użytkowe;
- rodzaj i forma pokrycia dachu: dwu-, cztero- lub wielospadowe;
- kąt nachylenia połaci dachowych: od 15 do 45 stopni;
- wysokość projektowanej zabudowy: do 12 m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 11 m;
- szerokość elewacji frontowej (podłużnej): do 16 m dla pojedynczego budynku;
- kierunek głównej kalenicy dachu – prostopadły lub równoległy w stosunku do frontu działki.

Infrastruktura techniczna:

- 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;
- przyłącza elektroenergetyczne;
- przyłącza wodociągowe;
- przyłącza gazowe.

Na terenie przedsięwzięcia zinwentaryzowano las mieszany o powierzchni ok. 1,76ha. Z tego ok. 1,37 ha przeznaczone będzie do wylesienia. Pozostała powierzchnia lasu zlokalizowana jest w strefie z zakazem zabudowy przy rzece Mienia. Drzewostan tworzą głównie: wierzba, jesion wyniosły, dąb szypułkowy, dąb bezszypułkowy, brzoza brodawkowata, sosna zwyczajna, topola biała, olsza czarna. Las ten również występuje w sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia. W południowej części terenu w drzewostanie lasu pojawia się klon pospolity. Również udział sosny zwyczajnej jest tu większy. W podszycie jest bez czarny i jeżyny. Runo jest ubogie pod względem składu gatunkowego.

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 wycinką drzew i krzewów należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalistów posiadających wiedzę w szczególności z zakresu ornitologii i herpetologii. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
2. wycinkę drzew wykonać poza sezonem lęgowym ptaków, w okresie od połowy października do końca lutego. W przypadku konieczności prowadzenia prac w okresie lęgowym ptaków, należy wykonywać je pod nadzorem ornitologicznym z uwzględnieniem analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej zgodnie z pkt

- powyżej;
3. zaplecze budowy zorganizować co najmniej 50 m od brzegu rzeki, na terenie przekształconym antropogenicznie (optymalnie na terenie utwardzonym), zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekiem substancji ropopochodnych. Zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów pod koronami drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji oraz w sąsiedztwie cieków;
 4. 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 ogrodnictwa. Zabezpieczenie drzew należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym dendrologicznym;
 5. prace prowadzić w minimalnej odległości 40,0 m od rzeki Mieni. Najbliższy zbiornik na ścieki socjalno-bytowe zlokalizowany będzie w odległości minimum 50 m;
 6. w miejscach wskazanych przez nadzór przyrodniczy (herpetologiczny) zastosować wygradzenia (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;
 7. w trakcie prowadzenia prac budowlanych 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;
 8. podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;
 9. 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;
 10. 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;
 11. podczas przygotowania i realizacji inwestycji, należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
 12. zlokalizować zaplecze budowy w bezpiecznej odległości od wód powierzchniowych oraz nie wprowadzać do nich żadnych zanieczyszczeń;
 13. pozostawić wszystkie zadrzewienia nadwodne występujące wzdłuż koryta rzeki Mienia;
 14. 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;
15. 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 i certyfikaty dopuszczające je do stosowania w budownictwie mieszkaniowym;
 16. przechowywać paliwa, oleje oraz smary w przystosowanych do tego celu szczelnych pojemnikach;
 17. zaplecze budowy, a w szczególności ewentualne miejsca postoju, tankowania i naprawy pojazdów, zlokalizować na utwardzonym terenie zabezpieczonym przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód;
 18. zapewnić stanowisko z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych;
 19. natychmiast usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniami;
 20. przygotować miejsce do selektywnej zbiórki odpadów w szczelnych pojemnikach; odpady zabezpieczyć przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń (odcieków) do środowiska;
 21. 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;
 22. wszystkie odpady powstające na etapie realizacji i eksploatacji przekazywać uprawnionym podmiotom z uwzględnieniem zasad postępowania z odpadami niebezpiecznymi oraz odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania;
 23. zagospodarować wydobywane masy ziemne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, wykorzystać do niwelacji terenu w obrębie planowanego przedsięwzięcia lub przekazać je podmiotowi posiadającemu zezwolenia na zagospodarowanie jako odpadu;
 24. zdjętą, urodzajną warstwę ziemi (humus) składować na przymie nie wyższej niż 1,5 m i nie szerszej niż 3,0 m, a następnie wykorzystać do urządzenia powierzchni biologicznie czynnej;
 25. roboty ziemne prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne oraz ich wpływ na tereny działek sąsiednich;
 26. prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk;
 27. roboty ziemne prowadzić w zabezpieczonych wykopach budowlanych;
 28. wodę wypompowaną z dna wykopów budowlanych należy odprowadzić na teren biologicznie czynny Inwestora, nie powodując zalewania terenów sąsiednich;
 29. wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych typu toi-toi, z których ścieki bytowe będą odbierane przez uprawnioną firmę na podstawie umowy;
 30. na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji pobierać wodę z przyłącza do gminnej

- sieci wodociągowej na podstawie warunków uzgodnionych z gestorem sieci a wodę do celów socjalnych pracowników w czasie trwania budowy inwestycji wodę dostarczać w pojemnikach mobilnych;
31. w czasie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do indywidualnych, szczelnych zbiorników, które będą systematycznie opróżniane przez uprawnione podmioty;
 32. w przypadku wykonania zbiorników na ścieki bytowe, nie dopuścić do ich przepełnienia w czasie eksploatacji inwestycji;
 33. wody opadowe w czasie realizacji i eksploatacji inwestycji odprowadzać na teren biologicznie czynny działek, nie powodując zalania terenów sąsiednich;
 34. wykonać indywidualne zbiorniki do retencjonowania wód opadowych o pojemności dostosowanej do wielkości powierzchni dachu na potrzeby utrzymania zieleni urządzonej na etapie eksploatacji;
 35. czyścić koła pojazdów budowlanych przy wykorzystaniu urządzeń z zamkniętym obiegiem wody lub mechanicznie a powstające ścieki i odpady zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 36. zaprojektować wszystkie instalacje jako szczelne, zapewniające pełną ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem;
 37. nie stosować środków mogących zanieczyścić grunt i wody podziemne lub doprowadzić do zagrożeń osiągnięcia celów środowiskowych dla wód powierzchniowych i wód podziemnych;
 38. obiekty budowlane nie mogą poprowadzić do zalewania terenów przyległych oraz zmieniać stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku i natężenia spływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 39. 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);
 40. przestrzegać zapisów dotyczących formy ochrony przyrody, w której granicy znajduje się przedsięwzięcie;
 41. dokonywać okresowych przeglądów technicznych, gwarantujących sprawność funkcjonowania instalacji oraz ograniczanie ryzyka awarii mogącej skutkować zanieczyszczeniem środowiska;
 42. uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robót a powierzchnie biologicznie czynne zagospodarować zielenią;

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. docelowe ogrodzenie terenu inwestycji wykonać 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). Dolną krawędź ogrodzenia należy wykonać w taki sposób, by nie posiadała ostrych krawędzi ani wystających elementów.
3. przy realizacji nasadzeń (nie mniejszej niż liczba usuwanych drzew) na terenie inwestycji należy stosować gatunki rodzime tj.: buk pospolity, grab pospolity, odporne na zanieczyszczenia i dostosowane do lokalnych warunków. Do obsiania terenu w granicach inwestycji wykorzystać rodzime nektarodajne gatunki roślin dostosowane do lokalnych warunków, kwitnące w różnych etapach sezonu wegetacyjnego.
4. 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. Stwierdza się konieczność wykonania kompensacji przyrodniczej w związku z realizacją przedsięwzięcia.

1. w ramach kompensacji przyrodniczej należy zamontować budki lęgowe dla ptaków (ewentualnie także schrony dla nietoperzy);
2. liczba, typ oraz lokalizacja budek zostaną określone przez nadzór przyrodniczy na etapie realizacji przedsięwzięcia, z uwzględnieniem występujących gatunków i utraconych siedlisk;
3. montaż należy wykonać przed rozpoczęciem prac powodujących utratę siedlisk lub nie później niż w pierwszym możliwym sezonie lęgowym;
4. prace należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym.

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

VIII. Nie stwierdza konieczności przeprowadzenia 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 24 października 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 techniczną, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe o poj. 10 m³ lub przydomowymi oczyszczalnią ścieków, na terenie działek o nr 79/1, 80/3 i 86/4 usytuowanych we wsi Zakole Wiktorowo, 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 RI.6220.2.18.2025.EK z dnia 6 listopada 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 6 listopada 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 6 listopada 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 techniczną, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe o poj. 10 m³ lub przydomowymi oczyszczalniami ścieków, na terenie działek o nr 79/1, 80/3 i 86/4 usytuowanych we wsi Zakole Wiktorowo, 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 RI.6220.2.18.2025.EK z dnia 6 listopada 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.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim opinią nr

ZNS.167.2025 znak ZNS.9022.4398.2025 z dnia 8 grudnia 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.4900.32.2025.JS z dnia 11 grudnia 2025r. uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki jego realizacji. Zalecenia dla wnioskodawcy wymienione w ww. postanowieniu zostały uwzględnione w całości w niniejszej decyzji.

W dniu 13 stycznia 2026 roku Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie wezwał Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki do uzupełnienia wniosku o uzgodnienie realizacji inwestycji. Przy piśmie z dnia 14 stycznia 2026 roku Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki wezwał inwestora do uzupełnienia raportu ooś. Inwestor przy piśmie z dnia 28 stycznia 2026 roku uzupełnił materiał dowodowy, który Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki przesłał Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Warszawie w dniu 29 stycznia 2026 roku.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem znak WOOS-I.4221.492.2025.WP.3 z dnia 18 lutego 2026r. 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 23 lutego 2026 roku Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki zawiadomieniem znak RI.6220.2.18.2025.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 79/1, 80/3 i 86/4 w obrębie Zakole Wiktorowo, gm. Mińsk Mazowiecki. Przedsięwzięcie obejmuje budowę 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe lub przydomowymi oczyszczalnią ścieków, wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane oraz wylesienie terenu o pow. 1,37ha.

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 organu 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 wymaganych technologii 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.

WÓJT
Anton Janusz Piechoski

Charakterystyka przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe o poj. 10 m³ lub przydomowymi oczyszczalнями ścieków, na terenie działek o nr 79/1, 80/3 i 86/4 usytuowanych we wsi Zakole Wiktorowo, 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 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe lub przydomowymi oczyszczalnymi ścieków wraz z podziałem działek rolnych nr 79/1, 80/3 i 86/4 położonych w Zakolu Wiktorowo na działki budowlane oraz wylesienie o pow. 1,37ha.

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 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą, utwardzeniem terenu, zbiornikami na nieczystości ciekłe lub przydomowymi oczyszczalnymi ścieków wraz z podziałem ww. działek rolnych na działki budowlane oraz działki pod drogi wewnętrzne oraz wylesienie terenu o pow. 1,37ha.

Skala przedsięwzięcia

Wylesienie będzie dotyczyło usunięcia drzew tj.: wierzba, jesion wyniosły, dąb szypułkowy, dąb bezszypułkowy, brzoza brodawkowata, sosna zwyczajna, topola biała, olsza czarna z powierzchni ok. 1,37ha.

Na terenie działek nr 79/1, 80/3 i 86/4 powstanie 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą. Parametry pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z opcją garażu w bryle budynku przedstawiają się następująco:

- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 – 2;
- liczba kondygnacji podziemnych: 0;

- rodzaj poddasza: użytkowe;
- rodzaj i forma pokrycia dachu: dwu-, cztero- lub wielospadowe;
- kąt nachylenia połaci dachowych: od 15 do 45 stopni;
- wysokość projektowanej zabudowy: do 12 m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 11 m;
- szerokość elewacji frontowej (podłużnej): do 16 m dla pojedynczego budynku;
- kierunek głównej kalenicy dachu – prostopadły lub równoległy w stosunku do frontu działki.

Infrastruktura techniczna:

- 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;
- przyłącza elektroenergetyczne;
- przyłącza wodociągowe;
- przyłącza gazowe.

Usytuowanie przedsięwzięcia

Planowana inwestycja realizowana będzie we wsi Zakole-Wiktorowo w gminie Mińsk Mazowiecki w powiecie mińskim. Przedsięwzięcie będzie usytuowane na terenie działek 79/1, 80/3 i 86/4. 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).

WÓJT
Antoni Janusz Piechoski