

**PREZYDENT MIASTA
OSTROŁĘKI**

Załącznik do decyzji Nr 3/25 o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WB.6220.6.2025 z dnia 26 czerwca 2025r.

Charakterystyka przedsięwzięcia:

„Realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą zlokalizowanej przy ul. Ostrołęckich Harcerzy na działce ewidencyjnej nr 52950 obręb 0005, gmina m. Ostrołęka, powiat Ostrołęka, woj. mazowieckie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach ewidencyjnych o nr 50557/16 oraz 52951 obręb 0005, gmina m. Ostrołęka, powiat Ostrołęka, woj. mazowieckie”

1. Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Planuje się także kompleksowe zagospodarowanie całości działek o nr ew. 50557/16, 52950 i 52951 w Ostrołęce. Teren przeznaczony pod realizację wspomnianej inwestycji obejmuje powierzchnię ok. 2,25 ha. Po zakończeniu wszystkich prac budowlanych i przygotowawczych, maksymalnie 1,10 ha zostanie przeznaczone pod budynki mieszkalne wielorodzinne oraz towarzyszącą im infrastrukturę, taką jak utwardzone powierzchnie obejmujące parkingi, chodniki i drogi. Łączna powierzchnia przeznaczona pod komunikację i garaże podziemne będzie wynosiła ok. 1,67 ha. W nowoprojektowanych blokach rozważa się możliwość funkcjonowania lokali handlowo-usługowych. Planowane przedsięwzięcie zostało rozłożone na trzy etapy realizacyjne, których celem jest budowa nowego kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Etap pierwszy (dz. 50557/16) obejmuje realizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zawierających łącznie 149 lokali mieszkalnych, podziemny garaż oraz niezbędną infrastrukturę techniczną. Etap II (dz. 52951) polegał będzie także na wybudowaniu dwóch bloków z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Na tym etapie planuje się powstanie 111 lokali mieszkalnych. Ostatnia faza projektu (etap III) zostanie zrealizowana na działce o nr 52950. Zakłada ona budowę czterech budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z 177 lokalami mieszkalnymi, wykonaniem infrastruktury towarzyszącej oraz garażu podziemnego. Pierwszy i drugi etap budowy nowego osiedla wielorodzinnego znajduje się obecnie na zaawansowanym etapie prac projektowych. Etap I uzyskał już pozwolenie na budowę i jest obecnie w trakcie realizacji. Etap II jest w trakcie uzyskiwania warunków zabudowy. Trzeci etap posiada powiązanie technologiczne z częścią pierwszą i drugą inwestycji, które łącznie kwalifikują całość zamierzenia do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zakłada się, że budynki mieszkalne wielorodzinne będą mieć od 5 do 6 kondygnacji nadziemnych. Dodatkowo zamierza się wykonać jedną kondygnację podziemną przeznaczoną na garaże, których głębokość maksymalna wyniesie 6 m p.p.t. Z uwagi na występujące na tym terenie warunki gruntowo-wodne, może wystąpić konieczność odwodnienia wykopów. Wysokość tych budynków maksymalnie osiągnie 19 m n.p.t.

Bloki zostaną wykonane w technologii tradycyjnej, z wykorzystaniem żelbetowych fundamentów i stropów. Zewnętrzne ściany będą wykonane w konstrukcji monolitycznej wylewanej słupowo-płytowej z wypełnieniami murowanymi. Planuje się wykonanie stropodachu płaskiego żelbetowego. Woda na potrzeby bytowe będzie pobierana z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą zbierane przez wpusty drogowe, terenowe i następnie kierowane do zbiorników retencyjno-rozsączających. Przed wprowadzeniem do zbiorników retencyjno-rozsączających będą przepływały przez studzienkę osadnikową z filtrem. Ogrzewanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych i c.w.u. będzie zapewnione za pomocą ciepła dostarczanego z miejskiej sieci ciepłowniczej. Budynki będą wyposażone w system wentylacji mechanicznej obejmujący mieszkania, pomieszczenia pomocnicze i techniczne, wentylację bytową garażu podziemnego oraz oddymiającą wentylację przeciwpożarową. Teren wokół budynków przeznaczony został pod komunikację pieszą oraz kołową (chodniki, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, dojazdy) oraz tereny rekreacyjne i tereny zieleni urządzonej. Na etapie I przewidziano realizację ok. 60 miejsc parkingowych naziemnych oraz ok. 120 miejsc parkingowych podziemnych, na etapie II – ok. 12 miejsc parkingowych naziemnych i ok. 118 miejsc parkingowych podziemnych, na etapie III – ok. 26 miejsc parkingowych nadziemnych oraz ok. 188 miejsc parkingowych podziemnych. W założeniach programowo-przestrzennych przewiduje się:

- wykonywanie robót ziemnych;
 - wykonanie fundamentów pod budynki;
 - wykonanie instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej oraz ciepłowniczej;
 - posadowienie konstrukcji budynków;
 - prace wykończeniowe;
 - wykonanie terenów utwardzonych wraz z drogami dojazdowymi;
 - uprzątnięcie terenu po realizacji poszczególnych obiektów;
 - urządzenie terenów zielonych.
2. Realizacja inwestycji będzie wymagała wykorzystania materiałów, surowców, paliw, wody oraz energii elektrycznej. Stosowane maszyny budowlane i urządzenia pracujące przy realizacji inwestycji będą wykorzystywać paliwa i energię.
 3. Etap realizacji przedsięwzięcia będzie związany z emisją substancji do powietrza, hałasem, powstawaniem ścieków socjalno-bytowych oraz odpadów.
 4. Emisja hałasu i substancji do powietrza, w tym zapylenia będzie związana z ruchem środków transportu oraz pracą maszyn budowlanych. Podczas budowy maszyny takie jak koparka, spychacz czy zagęszczarka gruntu będą stanowiły główne źródła uciążliwości. Ich działanie związane będzie z koniecznością przeprowadzenia prac przygotowawczych (wyrównywanie terenu, wykonywanie wykopów) oraz właściwych robót budowlanych.
 5. Hałas będzie minimalizowany poprzez zastosowanie sprawdzonych, dobrze konserwowanych, posiadających właściwe atesty maszyn, urządzeń i samochodów. Na terenie placu budowy zorganizowane zostaną szlaki komunikacyjne, a pojazdy

biorące udział w pracach budowlanych będą tankowane paliwem na stacjach paliw, poza terenem inwestycji.

6. Zapotrzebowanie wody na etapie realizacji inwestycji będzie równe ilości wody zużywanej na cele socjalno-bytowe przez pracowników przebywających na placu budowy oraz wody zużywanej do prac technologicznych. Na etapie budowy będą powstawały odpady związane z pracami ziemnymi, użytkowaniem sprzętu budowlanego czy funkcjonowaniem zaplecza socjalnego dla pracowników.
7. W trakcie badań wykonanych w listopadzie 2021r. stwierdzono swobodne zwierciadło wód stabilizujące się na głębokości od 1,8 do 3,0 m w zakresie rzędnych od 99,03 do 100,20 m n.p.m. Ponadto w warstwie gruntów spoistych nawiercono ścienia na głębokości 2,2 m p.p.t. W przypadku dotarcia na etapie realizacji inwestycji do poziomu wód gruntowych konieczne będzie odpowiednie przeprowadzenie odwodnienia z zastosowaniem instalacji igłofiltrowej. W przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków gruntowych uniemożliwiających zagospodarowanie całości wód na działkach inwestycyjnych, woda z wykopów będzie odpompowywana na wozy asenizacyjne i przekazywana do najbliższych punktów zlewnych. Na tym etapie nie przewiduje się konieczności dodatkowego podczyszczania wód z wykopów.
8. Na etapie eksploatacji woda na potrzeby bytowe będzie pobierana z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (dróg, parkingów, chodników) należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych. Natomiast wody opadowe i roztopowe z dachów budynków zgodnie z warunkami należy odprowadzać powierzchniowo na tereny pokryte zielenią lub razem z pozostałymi wodami z powierzchni utwardzonych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.. Na etapie użytkowania nie zakłada się występowania emisji przekraczających ustanowione normy ani innych niedogodności poza tymi, które standardowo wiążą się z codziennym funkcjonowaniem osiedla mieszkalnego.
9. Na etapie realizacji przewiduje się wytworzenie odpadów innych niż niebezpieczne z grupy kodów 15, 17 i 20. Źródłem powyższych odpadów będą prace ziemne związane z projektowaną budową osiedla, użytkowaniem sprzętu budowlanego oraz funkcjonowaniem zaplecza socjalnego przeznaczonego dla pracowników. Podczas budowy najczęściej pojawiającymi się odpadami będą zużyte materiały budowlane, opakowania zawierające pozostałości materiałów lub nimi zanieczyszczone, niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne oraz gleba i grunt z wykopów (w tym odpady z betonu). Magazynowanie ich będzie przebiegać w sposób selektywny, następnie zostaną one przekazane firmom zajmującym się odzyskiem lub unieszkodliwianiem posiadającym stosowne zezwolenia
10. Na etapie eksploatacji nie przewiduje się wytwarzania ścieków technologicznych. Generowanie odpadów, wytwarzanie ścieków oraz zużycie wody będzie całkowicie zależne od trybu życia mieszkańców tego osiedla i ich działań związanych z zaspokajaniem podstawowych potrzeb. Odpady powstające podczas eksploatacji inwestycji będą tymczasowo przechowywane w specjalnie wyznaczonych miejscach magazynowania na terenie osiedla. Miejsca te zostaną wyposażone

w utwardzone podłoże oraz specjalnie oznakowane pojemniki, przeznaczone zarówno do selektywnej segregacji odpadów, jak i do zbierania odpadów komunalnych zmieszanych.

11. Budynki zostaną wkomponowane w istniejący stan bez konieczności wycinki drzew. Znaczną część terenu przeznaczoną pod planowaną inwestycję stanowią grunty orne klasy RV oraz RVI, nieużytki przekształcone antropogenicznie. Działki te są obecnie wykorzystywane przez mieszkańców okolicznych bloków jako niezagospodarowany parking, boisko czy plac zabaw. Sąsiedztwo przedsięwzięcia w większości stanowi zabudowa wielorodzinna.
12. Teren przeznaczony pod przedmiotową inwestycję, położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w odległości ok. 3,3 km od obszaru Natura 2000 Doliny Omulwi i Płodownicy PLB140005 i ok. 2,1 km od obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB140014. Obszar realizacji inwestycji znajduje się w odległości około 2,4 km od najbliższego korytarza ekologicznego, którym jest Dolina Środkowej Narwi GPnC-23.

Z aktami sprawy można zapoznać się w Urzędzie Miasta Ostrołęki, w Wydziale Budownictwa, Plac Bema 1 w Ostrołęce w godzinach pracy urzędu.

Z up. Prezydenta Miasta

Stanisław Kubel

Wiceprezydent Miasta

*/podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowany kwalifikowanym certyfikatem/*