

Ciechanów, dnia 16 października 2026 r.

WGOŚ-ZM.6220.19.2025

**Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami
podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną (instalacje zewnętrzne: wodociągowa,
kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektryczna), towarzyszącym
zagospodarowaniem terenu oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym i miejscami
postojowymi naziemnymi” zlokalizowanego na części działki o nr ewid. 449 obręb 0090
Niechodin-Bielin w Ciechanowie.**

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy
o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie
środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz., 670 ze
zm.).

Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę budynków wielorodzinnych dwu i trzykondygnacyjnych. Obszar planowanej inwestycji obejmuje część działki o numerze ewidencyjnym 449 obręb Niechodzin-Bielin o powierzchni 75134, 20 m². Dodatkowo poza budową budynków mieszkalnych przewiduje się budowę infrastruktury towarzyszącej tj. wewnętrznego układu komunikacyjnego (drogi wewnętrzne i chodniki), parkingów, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej oraz terenów rekreacyjnych. Inwestycja znajduje się na terenie częściowo zabudowanym zabudową mieszkaniową wielorodzinną (obiekty w trakcie realizacji).

Przedsięwzięcie zakłada budowę budynków wielorodzinnych z podziałem na obszary:

1. Na obszarze PZT 1 o powierzchni 4 474,00 m² planuje się budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych dwukondygnacyjnych (parter + poddasze) – liczba mieszkań 12.
2. Na obszarze PZT 2 o powierzchni 5 988,00 m² planuje się budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych dwukondygnacyjnych (parter + poddasze) – liczba mieszkań 16.
3. Obszar PZT 3 o powierzchni 19 885,19 m² realizowana jest budowa 6 budynków dwukondygnacyjnych (parter + poddasze) na podstawie wydanego pozwolenia na budowę – liczba mieszkań 52.
4. Na obszarze PZT 4 o powierzchni 4 817,58 m² planuje się teren biologicznie czynny z zielenią niską i wysoką, Część obszaru będzie stanowić droga wewnętrzna z chodnikiem o powierzchni 328,42 m².
5. Na obszarze PZT 5 o powierzchni 19 983,16 m² planuje się budowę 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych trzykondygnacyjnych (parter + piętro + poddasze) z garażem podziemnym.

6. Na obszarze PZT 6 o powierzchni 19 986,27 m² planuje się budowę 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych trzykondygnacyjnych (parter + piętro + poddasze) z garażem podziemnym.
7. Obszar PZT 7 został wyłączony z inwestycji.

Bilans zajmowanych powierzchni przedstawia się następująco:

- łączna liczba budynków mieszkalnych projektowanych i w realizacji wynosi 22;
- łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych dwukondygnacyjnych w realizacji oraz projektowanych – 6 975,02 m²;
- łączna liczba mieszkań w 11 budynkach trzykondygnacyjnych – 363;
- powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w projektowanych 11 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych trzykondygnacyjnych – 18 735,75 m²;
- łączna liczba lokali mieszkalnych dwu i trzykondygnacyjnych – 443;
- łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych dwu i trzykondygnacyjnych – 25 710,77 m²;
- łączna powierzchnia garaży podziemnych – 9 588 m²;
- łączna powierzchnia dróg wewnętrznych – 15 208,21 m²;
- łączna powierzchnia miejsc postojowych naziemnych – 7 002,33 m²;
- łączna powierzchnia chodników i placów – 14 400,08 m²;
- łączna powierzchnia utwardzona – 36 610,62 m²;
- łączna powierzchnia całkowita budynków dwu i trzykondygnacyjnych – 31 543,21 m²;
- liczba miejsc postojowych naziemnych – 410;
- liczba miejsc postojowych w garażach – 310 ;
- łączna liczba miejsc postojowych – 720.

Wskaźniki:

- wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,419;
- wskaźnik nowej zabudowy wynosi 0,16;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,43;
- wskaźnik powierzchni utwardzonej wynosi 0,49.

Charakterystyczne parametry planowanej inwestycji mieszkaniowej:

	budynki dwukondygnacyjne				Budynki trzykondygnacyjne
	typ A	typ B	typ C	typ D	
Maksymalna wysokość do okapu	4,15 m				8,70 m
Maksymalna wysokość do kalenicy	7,74 m				12,90 m
Długość	25,50 m	36,58 m	60,50 m	80,58 m	42,40 m
Szerokość	10,83 m				15,80 m

Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych	2 parter + poddasze mieszkalne				3 parter, piętro + poddasze mieszkalne
Ilość kondygnacji podziemnych	0				1
Ilość kondygnacji mieszkalnych	2				3
Ilość kondygnacji usługowo-handlowych	0				0
Powierzchni zabudowy 1 budynku wielorodzinnego	266,32 m²	387,32 m²	636,53 m²	855,00 m²	663,60 m²
Kształt dachu	dachy dwuspadowe 35° 70%				dachy dwuspadowe 35° 70%

Planowana do zainstalowania zabudowa systemami fotowoltaicznymi o mocy 56 kWp będzie zajmować powierzchnię ok. 350 m² wyznaczoną po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli i zostanie zainstalowana na dachach budynków w sposób równomierny.

Szerokość dróg pożarowych i dojazdów do miejsc parkingowych 5 m. Wymiar miejsca parkingowego 2,5 x 5 m oraz 3,6 x 5 m. Sieć kanalizacji sanitarnej średnica 200 mm. Sieć wodociągowa średnica 110 mm. Przyłącza elektryczne 4xYAKXS 1x240. Sieć kanalizacji deszczowej – 820 m.

Planowane do wykonania na terenie działki inwestycyjnej drogi wewnętrzne będą posiadały nawierzchnię twardą z betonowej kostki z podbudową betonową nieprzepuszczającą do przesiąkania wód opadowych i roztopowych. Całkowita długość dróg wewnętrznych wyniesie 2655 m. Na odcinkach stanowiących drogę pożarową minimalna szerokość wewnętrzna wyniesie 4,0 m. Dla sprawnego poruszania się pojazdów ciężarowych promienie wewnętrzne nie mniejsze niż 11,0 m. Spadek poprzeczny ip daszkowy lub jednostronny, wynoszący od 1,5 % do 3,0 %. Spadek podłużny w przedziale 0,5 % ≤i≤4,0 %. Nośność nawierzchni 115 kN/oś. Nawierzchnia będzie wykonana z kostki betonowej wibroprasowanej o grubości 8 cm (typ grubościenny, dostosowany do ruchu ciężkiego). Podbudowę zasadniczą będzie stanowić warstwa betonu konstrukcyjnego klasy C12/15, a warstwę wyrównawczą podsypka cementowo-piaskowa (proporcja 1:4) o grubości 3-5 cm.

Wobec braku zewnętrznej kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowane w granicach terenu inwestycyjnego z podziałem na dwa strumienie:

1. Wody z powierzchni zanieczyszczonych (drogi, parkingi naziemne i parkingi podziemne, place manewrowe) zostaną poddane procesowi podczyszczania. Wody zostaną ujęte poprzez wpusty deszczowe z osadnikami i systemem odwodnień liniowych. Zanim trafią do odbiornika (gruntu) zostaną przepuszczone przez:
 - osadnik zawieszin – do separacji piasku, błota i innych cząstek stałych;
 - separator substancji ropopochodnych – wyposażony w filtr koalescencyjny i automatyczne zamknięcie (tzw. by-pass), zapewniający redukcję stężeń

węglowodorów ropopochodnych do poziomu poniżej 15 mg/l oraz zawiesin ogólnych poniżej 100 mg/l;

- odbiornik – urządzenie retencyjno-rozsączające (skrzynki rozsączające) i rowy melioracyjne.

2. Wody z powierzchni czystych – dachy, tereny zielone.

Wody opadowe z dachów obiektów budowlanych uznaje się za umownie czyste. Będą odprowadzane systemem rur spustowych bezpośrednio do gruntu poprzez rozsączanie powierzchniowe na terenach zielonych lub do dedykowanych zbiorników retencyjnych (np. na potrzeby podlewania zieleni). W celu uniknięcia lokalnych podtopień, przewiduje się zastosowanie zbiorników retencyjnych, które będą buforowały nadmiar wody podczas opadów nawaalnych.

Szacowana wymagana objętość retencyjna dla terenu o łącznej powierzchni utwardzonej 31 798, 54 m² wynosi ok. 715,5 m³ co przy standardowych modułach o pojemności 300 l wymaga zastosowania ok. 2385 skrzynek rozsączających.

AC



Signed by /
Podpisano przez:

Monika Krystyna
Sarnecka

Date / Data: 2026-
10-16 13:08

Z up. Prezydenta Miasta

Monika Sarnecka

KIEROWNIK

**Wydziału Gospodarki Odpadami
i Ochrony Środowiska**