

## Załącznik do Decyzji Nr OŚ/13-2026

Prezydenta Miasta Zabrze

sygn.: WE.6220.45.2025.JKW (Lp. 12/2026)

art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024r. poz. 1112 ze zm.)

Zabrze, 24 kwietnia 2026 r.

WE.6220.45.2025.JKW  
Lp. 12-CH/2026  
1143579.2784582.2674150

### Charakterystyka przedsięwzięcia

#### **„Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, szeregowej i/lub bliźniaczej wraz z sieciami infrastruktury technicznej oraz drogami wewnętrznymi w Zabrze w rejonie ul. Kasprowicza”**

Miejsce realizacji przedsięwzięcia – działki o numerach ewidencyjnych: 1672/255, 222, 221, 220, 219, 558/203, 1904/203, 1895/203, 1905/203, 1897/203, 1906/203, 1898/203, 1907/203, 1899/203, 1908/203, 1896/203, 1900/203, 1909/203, 1901/203, 1910/203, 1902/203, 1911/203, 1903/203, 1912/203, 1913/203, 789/202, 2030/196, 2031/196, 216, 1083/218, 559/204, 1914/204, 1915/204, 1916/204, 1917/204, 1918/204, 1095/206, 1919/204, 2077/204, 2078/204, 1921/204, 1922/204, 1923/204, 1924/204, 1925/204, 1926/204, 1067/197, 2094/178, 2095/178, 2096/178, 243, 1947/179, 1953/179 – (obręb: Biskupice).

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, szeregowej i/lub bliźniaczej wraz z sieciami infrastruktury technicznej oraz drogami wewnętrznymi na terenie działek położonych w Zabrze w rejonie ul. Kasprowicza.

Teren pod planowaną zabudowę nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania, w chwili obecnej jest terenem niezabudowany, częściowo porośnięty drzewami.

Całkowita powierzchnia planowanego przedsięwzięcia przeznaczona do przekształcenia (tj. powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia) wyniesie maksymalnie 11 ha.

W ramach zagospodarowania terenu zakłada się m.in.:

- budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, szeregowej i/lub bliźniaczej na powierzchni do 5 ha,
- budowę niezbędnej infrastruktury technicznej w tym wykonanie:
  - dróg o łącznej długości do 2,5 km oraz chodników i terenów utwardzonych,
  - sieci wodociągowej,
  - sieci kanalizacji sanitarnej o łącznej długości do 2,6 km, która zostanie zrealizowana po wykonaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Zabrze (ZPWik). (Do czasu wybudowania miejskiej kanalizacji sanitarnej wraz z pompownią ścieków, ścieki bytowe z projektowanych budynków odprowadzane będą do zbiorników bezodpływowych.),
  - kanalizacji deszczowej o łącznej długości do 2,4 km.

Projektowane budynki będą podłączone do sieci uzbrojenia technicznego m.in. do sieci: energetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej – zgodnie z warunkami administratora danej sieci.

W ramach infrastruktury drogowej wykonane będą drogi dojazdowe do poszczególnych posesji, garaże/parkingi wykonane będą przy każdym budynku w zależności od indywidualnych potrzeb.

Podmiot planujący realizację przedsięwzięcia przewiduje podzielenie terenu na działki, które zostaną sprzedane inwestorom indywidualnym, którzy samodzielnie będą przystępować do budowy domów mieszkalnych.

Realizację planowanego przedsięwzięcia wnioskodawca przewiduje poprzez jej etapowanie.

Teren zabudowy domów jednorodzinnych skomunikowany będzie od ulicy Kasprowicza.

Docelowo ścieki bytowe z poszczególnych domów będą kierowane do miejskiej sieci kanalizacyjnej, a do czasu jej wybudowania będą kierowane do zbiorników bezodpływowych, które opróżniane będą przez podmioty posiadające stosowne zezwolenie na odbiór i transport nieczystości do stacji zlewnych. W ramach inwestycji przewiduje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi administratora sieci, która zostanie zrealizowana po wykonaniu przez ZPWIK miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z pompownią ścieków w ul. Kasprowicza. Przebieg sieci kanalizacji sanitarnej przewiduje się w obrębie planowanych pasów dróg wewnętrznych.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych we własnym zakresie na terenie danej nieruchomości tj. w obrębie terenów biologicznie czynnych. W przypadku gdy warunki gruntowo-wodne lub inne uwarunkowania techniczne uniemożliwią pełne zagospodarowanie ww. wód na terenie danej nieruchomości, przewiduje się ich odprowadzenie w całości lub częściowo do kanalizacji deszczowej.

Do kanalizacji deszczowej możliwe będzie odprowadzenie wód zarówno z terenów dróg wewnętrznych po ich podczyszczeniu, jak i z terenu zabudowy mieszkaniowej.

Alternatywnie lub uzupełniająco przewiduje się inne metody retencji i rozsączania wód deszczowych i opadowych, takie jak studnie chłonne oraz indywidualne lub wspólne zbiorniki retencyjne powierzchniowe i/lub rurowe.

Do ogrzewania budynków i ciepłej wody użytkowej wykorzystywane będą urządzenia gazowe, pompy ciepła lub urządzenia grzewcze na paliwa stałe. Niezależnie od wybranego sposobu będzie on musiał spełniać wymogi przepisów prawa, w tym w szczególności Uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Eksploatacja inwestycji będzie się wiązała z wytwarzaniem odpadów komunalnych, których źródłem pochodzenia będzie funkcjonowanie budynków mieszkalnych. Odpady będą gromadzone w wydzielonych miejscach na terenie poszczególnych posesji, które odbierane będą zgodnie z gminnym systemem odbioru odpadów.

Z up. Prezydenta Miasta

Podpisano elektronicznie.

Agnieszka Dymek

Naczelnik Wydziału

24 kwietnia 2026 r.