



Zabrze, 24 kwietnia 2026 r.

WE.6220.45.2025.JKW  
Lp. 12/2026  
1143579.2783823.2674147

**DECYZJA NR OŚ/13-2026  
o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie:

- art. 104 § 1, § 2 i art. 107 § 1, § 2 i § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2025r. poz. 1691);
- art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 ust. 1, ust. 1a i ust. 2, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 i 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.);
- § 3 ust. 1: pkt 55 lit. b tiret, pkt 62 i pkt 81 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia z 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019r. poz. 1839 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez spółkę DZIAŁKI NA ŚLĄSKU Sp. z o. o. w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „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” oraz po uzyskaniu opinii: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gliwicach oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Gliwicach

**stwierdzam  
brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko**

**dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pn.: „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).



**Określam warunki i wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b w związku z art. 84 ust. 1a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:**

**I. 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 ograniczania uciążliwości dla terenów sąsiednich:**

- 1.1 W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
- 1.2 Prace budowlane należy organizować w sposób ograniczający wszelkie uciążliwości do niezbędnego minimum.
- 1.3 W sytuacjach awaryjnych (np. wyciek paliwa, oleju) należy podjąć niezwłocznie działania mające na celu zapobieganie przenikaniu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych (np. poprzez unieszkodliwienie wycieku za pomocą odpowiednich sorbentów), a grunt zanieczyszczony na skutek awarii należy niezwłocznie usunąć i przekazać uprawnionym podmiotom.
- 1.4 Odpady powstające podczas realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zbierać i magazynować selektywnie w miejscach do tego wyznaczonych, a następnie przekazywać uprawnionym podmiotom.
- 1.5 Odpady niebezpieczne powstające podczas eksploatacji przedsięwzięcia zbierać i magazynować selektywnie w miejscach do tego wyznaczonych posiadających uszczelnioną nawierzchnię, a następnie przekazywać uprawnionym podmiotom.
- 1.6 Na bieżąco monitorować stan techniczny pojazdów i maszyn budowlanych pod kątem szczelności układów hydraulicznych i paliwowych.
- 1.7 Naprawę i serwisowanie sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem przedsięwzięcia.
- 1.8 Powstające na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci (do czasu wybudowania przepompowni ścieków, ścieki bytowe gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, a następnie zlecać odbiór i transport nieczystości do stacji zlewnych podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie Prezydenta Miasta Zabrze).
- 1.9 Wewnętrzna sieć kanalizacyjną wykonać z materiałów odpornych na działanie ścieków, o trwałych i szczelnych połączeniach uniemożliwiających przedostanie się ścieków do środowiska wodno-gruntowego.
- 1.10 Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z realizacją planowanego przedsięwzięcia należy przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków, przypadającym w terminie od 1 marca do 15 października. Dopuszcza się przeprowadzenie wycinki w okresie lęgowym, lecz po uprzednim potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa braku lęgów gatunków chronionych. Kontrolę zajęcia siedlisk przeprowadzić należy nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów gatunków chronionych należy zaprzestać wycinki do czasu stwierdzenia przez nadzór ornitologiczny wyprowadzenia młodych z gniazda.
- 1.11 Drzewa i krzewy występujące w sąsiedztwie prowadzonych prac nieprzeznaczone do wycinki należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi i chemicznymi w następujący sposób:
  - a) pnie drzew należy chronić poprzez ich osłonięcie matami lub oszalowanie tj. obłożenie np. deskami; wysokość oszalowania powinna sięgać do około 2 m lub do wysokości dolnych gałęzi jeśli są poniżej 2 m od powierzchni terenu; oszalowanie powinno być przymocowane do pnia w sposób, który nie spowoduje uszkodzeń drzew (np. obręcze, opaski, drut),
  - b) prace w obrębie bryły korzeniowej prowadzić ręcznie, a przy wykopach korzenie zabezpieczyć przed wysuszeniem poprzez wykonanie za deskowaniem, czasowego wykopu, osłony korzeni w formie szczeliny wypełnionej humusem,
  - c) w obrębie rzutu korony nie można: składować materiałów chemicznych ani budowlanych, stosować otwartego ognia, lokalizować placów manewrowych i miejsc postojowych sprzętu,
  - d) po zakończeniu prac zabezpieczenia drzew należy zdemontować.
- 1.12 W celu ochrony przed nieumyślnym zabijaniem zwierząt w trakcie realizacji przedsięwzięcia:
  - a) prace muszą być prowadzone w sposób umożliwiający spontaniczne przemieszczanie się zwierząt ze stref zagrożenia np. poprzez zastosowanie łagodnych (ścinanych) brzegów wykopów, które ułatwią wydostawanie się z nich uwięzionych zwierząt lub też ich zabezpieczanie siatką (o oczkach nie

- większych niż 0,5 cm i wysokości co najmniej 50 cm, z przewieszką o wysokości co najmniej 10 cm, skierowaną „na zewnątrz” od placu budowy, wkopanej w ziemię na głębokość 30 cm),
- b) jeżeli mimo zastosowanych rozwiązań zwierzęta zostaną uwięzione na placu budowy należy je uwolnić. Uwolnione zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk, poza rejon objęty inwestycją. Przy wyborze miejsca, do którego zwierzęta zostaną przeniesione należy wziąć pod uwagę możliwość ich przetrwania we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku, również z uwzględnieniem czynników antropogenicznych.

### Uzasadnienie

8 sierpnia 2025r. do Urzędu Miejskiego w Zabrzu wpłynął wniosek DZIAŁKI NA ŚLĄSKU Sp. z o. o. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, szeregowej i/lub bliźniaczej wraz z sieciami infrastruktury technicznej oraz drogami wewnętrznymi w Zabrzu w rejonie ul. Kasprowicza”. We wniosku jako miejsce realizacji inwestycji wskazano działki o numerach: 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).

9 października 2025r. e-mailem do tego urzędu wpłynęło pismo podmiotu planującego realizację ww. przedsięwzięcia stanowiące wyjaśnienia do przedłożonej do wniosku „Karty informacyjnej przedsięwzięcia” wykonanej w sierpniu 2025r. przez mgr inż. Agnieszkę Ziółkowską.

Analiza złożonego wniosku wykazała, iż spełnia on wymagania formalne, o których mowa w art. 63 § 1, § 2 i § 3 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (*zwanej dalej Kpa*) oraz w art. 74 ust. 1 i ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (*zwanej dalej ustawą „oos”*).

W oparciu o przedłożone dokumenty ten organ ustalił, iż planowane zamierzenie inwestycyjne należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w:

- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugi – (cyt. „*zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: (...); b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: – 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, (...), – 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze*”);
- § 3 ust. 1 pkt 62 - (cyt. „*drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*);
- § 3 ust. 1 pkt 81 - (cyt. „*sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km, z wyłączeniem: a) przebudowy tych sieci metodą bezwykopową, b) sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanych w pasie drogowym i obszarze kolejowym, c) przyłączy do budynków*”)

rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019r. poz. 1839 ze zm.).

Są to przedsięwzięcia, dla których zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy „oos” wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy „oos” jest prezydent miasta.

Ponadto, zgodnie z zapisem art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy „oos”, realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia oceny

oddziaływania na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia tej oceny został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 ww. ustawy. Obowiązek ten stwierdza w drodze postanowienia organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (Prezydent Miasta Zabrze), po zasięgnięciu opinii: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (zwanego dalej RDOŚ), Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (zwanego dalej PPIS) oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (zwanego dalej Wody Polskie).

W przypadku, gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko – informacje o których mowa w art. 63 ust. 1, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach uwzględni w decyzji stwierdzającej brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Stosownie do dyspozycji określonej w art. 59a ust. 1 w związku z art. 80 ust. 2 ustawy „ooś” właściwy organ wydaje decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Tut. organ ustalił, że planowana inwestycja nie należy do grupy przedsięwzięć (tj. „inwestycji strategicznych”), dla których wyłączony jest warunek zawarty w art. 80 ust. 2a w związku z art. 59a ust. 4 ustawy „ooś”.

Mając na uwadze powyższe, zwrócono się do Wydziału Budownictwa tut. Urzędu (pismo z dnia 7 października 2025r.) o wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej mpzp) oraz o opinię co do zgodności lokalizacji ww. przedsięwzięcia z ustaleniami planu. W odpowiedzi, Wydział Budownictwa tut. Urzędu pismem z dnia 21 października 2025r. (nr 1198421.2296810.2227730) poinformował, iż działki na terenie których jest planowane przedsięwzięcie nie są objęte aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze art. 64 ust. 2a ustawy „ooś” ustalono, że wnioskodawca tj. Działki na Śląsku Sp. z o. o. (KRS: 0000341669) nie jest podmiotem zależnym od jednostki samorządu terytorialnego, dla której organem wykonawczym w rozumieniu art. 24m ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym jest organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach - (oświadczenie z 24 października 2025r. wydane przez Prezydenta Miasta Zabrze o sygn. ZM-III.0232.7.2025.AW).

Zawiadomieniem z 10 października 2025r. (sygn.: WE.6220.45.2025.JKW; Lp. 3/2025) zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt. 4 ustawy „ooś”, w trybie art. 61 Kpa, zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 28 Kpa oraz art. 74 ust. 3a ustawy „ooś”, na podstawie danych zawartych w dokumentach, o których mowa w art. 74 ust 1 pkt 3 i 3a oraz pkt 6 ustawy „ooś” ustalono strony postępowania tj. podmioty posiadające prawa rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie.

Na podstawie zgromadzonych dowodów ustalono, że liczba stron niniejszego postępowania przekracza 10, stąd zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy „ooś”, zastosowano przepis art. 49 Kpa w myśl którego, strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organu poprzez obwieszczenia.

Wobec powyższego, mając na uwadze zapisy art. 10 Kpa strony zostały powiadamiane o czynnościach podejmowanych przez tut. organ oraz o możliwości zapoznawania się z aktami gromadzonymi w trakcie postępowania, a także zgłaszania ewentualnych uwag lub zastrzeżeń poprzez zamieszczanie stosownych zawiadomień/ogłoszeń na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, jak i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. I tak strony o podejmowanych czynnościach administracyjnych w przedmiotowym postępowaniu zostały powiadomione poprzez:

- Ogłoszenie z 10 października 2025r. podane do publicznej wiadomości w terminie od 16 października 2025r. do 30 października 2025r.;
- Ogłoszenie z 29 października 2025r. podane do publicznej wiadomości w terminie od 30 października 2025r. do 13 listopada 2025r.;
- Ogłoszenie z 28 listopada 2025r. podane do publicznej wiadomości w terminie od 1 grudnia 2025r. do 15 grudnia 2025r.

Wypełniając dyspozycję art. 64 ust. 1 ustawy „ooś” pismami z 10 października 2025r. Prezydent Miasta Zabrze zwrócił się do RDOŚ w Katowicach, Wód Polskich w Gliwicach oraz do PPIS w Gliwicach o wydanie opinii odnośnie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. planowanego przedsięwzięcia, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – o określenie zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko. W odpowiedzi na wystąpienie tut. organu:

- 29 października 2025r. organ prowadzący postępowanie otrzymał opinię sanitarną o sygn.: NS-NZ.9022.3.59.2025 w której Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gliwicach stwierdził w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla realizacji planowanego przedsięwzięcia;
- 13 listopada 2025r. do tut. Urzędu wpłynęła opinia o sygn.: CG.ZZŚ.4901.158.2025.TM w której Wody Polskie stwierdziły brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia i jednocześnie określiły warunki realizacji przedsięwzięcia.
- 27 października 2025r. do tut. urzędu wpłynęło pismo RDOŚ (sygn.: WOOŚ.4220.506.2025.MK2.1) którym wezwał do złożenia wyjaśnień w zakresie planowanej inwestycji oraz wskazał szczegółowy zakres wymaganych wyjaśnień.

Ww. wezwanie RDOŚ zostało przesłane do wnioskodawcy pismem z dnia 29 października 2025r., celem przygotowania odpowiedzi w zakresie wskazanym przez organ opiniujący (sygn. WE.6220.45.2025.JKW, Lp. 8/2025). 17 listopada 2025r. wpłynęło pismo podmiotu planującego realizację przedsięwzięcia zawierające odpowiedzi na poszczególne pytania zawarte w wezwaniu organu opiniującego, które tut. organ pismem z 28 listopada 2025r. przekazał do RDOŚ. Ponadto z uwagi na nowe dowody w sprawie przesłano przedłożone w trakcie postępowania wyjaśnienia/uzupełnienia również do Wód Polskich w Gliwicach oraz do PPIS w Gliwicach celem ich analizy i zajęcia stanowiska odnośnie podtrzymania lub zmiany zapisów wydanych już opinii w przedmiotowej sprawie. W odpowiedzi na powyższe wystąpienie organu do tut. urzędu wpłynęły następujące pisma:

- 9 grudnia 2025r. wpłynęło pismo w PPIS w Gliwicach w którym wskazał, że przesłane uzupełnienia nie mają wpływu na treść wydanej 28 października 2025r. opinii (sygn. NS-ZNS.9022.3.59.2025).
- 16 grudnia 2026r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo wód Polskich w którym podtrzymuje zapisy zawarte w opinii z 13 listopada 2025r. (sygn. CG.ZZŚ.4901.158.2025.MS).
- 17 grudnia 2025r. do tut. Urzędu wpłynęło postanowienie o sygn.: WOOŚ.4220.506.2025.MK2.2, w którym RDOŚ wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla analizowanego przedsięwzięcia oraz określił warunki realizacji przedsięwzięcia, które w całości zostały ujęte w niniejszej decyzji.

Biorąc pod uwagę powyższe opinie organów, na podstawie informacji zawartych w „Karcie informacyjnej przedsięwzięcia” wraz z jej wyjaśnieniami Prezydent Miasta Zabrze przeanalizował uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 pkt 1 ÷ 3 ustawy „ooś”, mianowicie:

#### **1. RODZAJ I CHARAKTERYSTYKĘ PRZEDSIĘWZIĘCIA**

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.

Najbliższe sąsiedztwo planowanego przedsięwzięcia stanowią:

- od strony wschodniej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- od strony południowej - ulica Kasprowicza, pas zieleni wysokiej oraz tereny przemysłowo – usługowe,
- od strony zachodniej – tereny niezagospodarowane, teren pokryty drzewami oraz teren ogródków działkowych,
- od strony północnej – pas zieleni wysokiej za którym położony jest teren przemysłowo – usługowy, aktualnie niezagospodarowane.

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.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia będzie wiązać się z emisją pyłów i gazów do powietrza oraz emisją hałasu, których źródłem będą urządzenia mechaniczne i środki transportu wykorzystywane w czasie prowadzenia prac budowlanych. W wyniku prowadzenia prac budowlanych przewiduje się wytworzenie odpadów, które zbierane będą w wydzielonym miejscu, w sposób selektywny, w odpowiednich, dostosowanych do danego rodzaju odpadu pojemnikach i przekazywane będą podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. Nawierzchnia w miejscach gromadzenia odpadów musi być utwardzona, zabezpieczająca środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnym zanieczyszczeniem. Uciążliwości w fazie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter lokalny, krótkookresowy i ustąpią wraz z zakończeniem prac budowlanych, a ich zasięg ograniczy się do najbliższego otoczenia.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia wiązała się będzie z wycinką drzew i krzewów. Z uwagi na drzewa i krzewy, które nie będą podlegały wycince w niniejszej decyzji nałożono warunek dotyczący zabezpieczenia ich przed uszkodzeniami mechanicznymi i chemicznymi, w celu ochrony przed ich stratą. Odpowiednia organizacja prac budowlanych i dotrzymanie podstawowych zasad ochrony środowiska pozwoli na ograniczenie oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko na tym etapie, a zatem nie zachodzi niebezpieczeństwo kumulacji ewentualnych uciążliwości.

Ze względu na rodzaj przedsięwzięcia tj. budowę budynków mieszkalnych jego oddziaływanie na etapie eksploatacji będzie znikome. Etap użytkowania zabudowy mieszkaniowej wiązać się będzie z wprowadzaniem do środowiska substancji lub energii głównie w zakresie powszechnego korzystania ze środowiska, w celu zaspokojenia potrzeb osobistych oraz gospodarstwa domowego.

Planowane domy zaopatrywane będą w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ul. Kasprowicza zgodnie z warunkami administratora sieci.

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 planowanego przedsięwzięcia nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska ze względu na rodzaje i ilości wytwarzanych odpadów. Eksploatacja inwestycji będzie się wiązała z wytwarzaniem odpadów komunalnych, których źródłem pochodzenia będzie funkcjonowanie budynków mieszkalnych. Odpady będą gromadzone w wydzielonych i oznaczonych miejscach na terenie z poszczególnych posesji, które odbierane będą następnie przez uprawnione podmioty posiadające stosowne zezwolenia.

Planowane przedsięwzięcie nie zalicza się do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska.

Eksploatacja przedsięwzięcia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zapewnienie dobrego stanu technicznego zminimalizuje ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej czy negatywnych skutków katastrofy naturalnej.

Biorąc pod uwagę przede wszystkim rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, jego lokalizację oraz zagospodarowanie terenu w stanie istniejącym można uznać, że przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa oraz podstawowych wymogów ochrony środowiska etap eksploatacji planowanych obiektów mieszkaniowych wraz z niezbędną infrastrukturą nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska, jak również nie pogorszy zdrowia i warunków życia ludzi na przedmiotowym terenie oraz w jego otoczeniu.

## **2. USYTUOWANIE PRZEDSIĘWZIĘCIA, Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWEGO ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA, W SZCZEGÓLNOŚCI PRZY ISTNIEJĄCYM I PLANOWANYM UŻYTKOWANIU TERENU, ZDOLNOŚĆ SAMOCZYSZCZANIA SIĘ ŚRODOWISKA I ODNAWIANIA SIĘ ZASOBÓW NATURALNYCH, WALORÓW PRZYRODNICZYCH I KRAJOBRAZOWYCH ORAZ UWARUNKOWAŃ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową na terenie położonym w rejonie ul. Kasprowicza

W otoczeniu terenu przeznaczonego pod planowane przedsięwzięcie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej, ogródki działkowe, tereny niezagospodarowane i tereny przemysłowo – usługowe.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia będzie wiązała się z wycinką drzew i krzewów. Ich usunięcie powinno nastąpić poza okresem lęgowym ptaków (od 15 października do końca lutego), aby chronić ich siedliska. W tym przypadku dopuszczono jednak możliwość wycinki w okresie lęgowym, ale jedynie pod nadzorem ornitologicznym. Takie rozwiązanie jest możliwe z uwagi na to, że wycinka dotyczyć będzie pojedynczych drzew i krzewów lub rosnących w niewielkich skupiskach, które nadzór przyrodniczy nawet w stanie ulistnienia będzie mógł skontrolować i zweryfikować pod kątem obecności ptaków. Jeżeli nadzór stwierdzi, że drzewa lub krzewy są zasiedlone wstrzyma ich wycięcie do czasu wyprowadzenia lęgów. Wobec powyższego w niniejszym decyzji nałożono warunek 1.10.

Z uwagi na drzewa i krzewy, które nie będą wycinane, w decyzji nałożono warunek 1.11 dotyczący zabezpieczenia ich przed uszkodzeniami mechanicznymi i chemicznymi, w celu ochrony przed ich stratą. Według ustaleń RDOŚ wskazanych w uzasadnieniu postanowienia z 17 grudnia 2025r., na podstawie baz danych będących w jego posiadaniu wskazano, że przedmiotowe przedsięwzięcie planowane jest do realizacji poza granicami wielkopowierzchniowych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6

ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026r. poz. 13), w tym poza granicami obszarów Natura 2000.

Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 są Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie PLH240003 zlokalizowane ok. 7 km od granicy terenu inwestycji. Powyższy obszar został zatwierdzony decyzją Komisji Europejskiej 2008/25/WE z dnia 13 listopada 2007r. i uznany jako obszar mający znaczenie dla Wspólnoty, a wyznaczony jako specjalny obszar ochrony siedlisk Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie (PLH240003) (Dz. U. z 2022r. poz. 910). Dla ww. obszaru plan zadań ochronnych ustanowiono w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 24 kwietnia 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie PLH240003, które zmienione zostało Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 18 maja 2015 r. o zmianie zarządzenia w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie PLH240003 oraz zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 20 lipca 2023r., zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie PLH240003.

Przedmiotowa inwestycja ze względu na charakter, a w szczególności lokalizację nie będzie źródłem zidentyfikowanych zagrożeń dla przedmiotów ochrony, nie wpłynie na możliwość osiągnięcia celów działań ochronnych ani nie wpłynie na realizację zaplanowanych działań ochronnych. W związku z powyższym można wykluczyć możliwość negatywnego wpływu na siedliska i gatunki objęte ochroną w ramach sieci obszarów Natura 2000.

Teren, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie jest niezagospodarowany w jego sąsiedztwie również występują tereny niezagospodarowane, zatem mogą tam przebywać zwierzęta. W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na zwierzęta w trakcie realizacji inwestycji w decyzji określono, w jaki sposób postępować w celu umożliwienia swobodnego przemieszczania się zwierząt w rejonie prowadzonych prac oraz określono jak postąpić, gdy pomimo zastosowanych rozwiązań zwierzęta zostaną uwięzione na terenie budowy (warunek 1.12 decyzji).

Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów dotyczących ochrony gatunkowej z mocy prawa i w sytuacji, gdy prowadzenie prac budowlanych wymagało będzie zniszczenia, zrywania, uszkodzenia roślin, niszczenia siedlisk roślin oraz gatunków zwierząt (miejsc ich rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji i żerowania) objętych ochroną, chwytania okazów zwierząt objętych ochroną, czy też przemieszczania ich z miejsc regularnego przebywania na inne miejsca, winno się wstrzymać prace do czasu uzyskania stosownego zezwolenia – tj. decyzji wynikającej z art. 56 ust. 2, pkt 1 i 2 ww. ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Planowane przedsięwzięcie położone jest w zasięgu jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Bytomka o kodzie RW60000611649 posiadającej status silnie zmienionej części wód. Stan JCWP, zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022r. (Dz.U. z 2023 poz. 335), oceniony został jako zły (potencjał ekologiczny słaby, stan chemiczny poniżej dobrego). JCWP ze względu na zidentyfikowane w zlewni presje, została uznana za zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w zasięgu jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie GW6000129 znajdującej się w regionie wodnym Górnej Odry, posiadającą dobry stan chemiczny oraz słaby stan ilościowy w związku, z czym stan ogólny został oceniony jako słaby. JCWPd uznana została za zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych ze względu na zidentyfikowaną presję obszarową, rozproszoną związaną z rolnictwem i gospodarką komunalną oraz presję związaną z poborem wód podziemnych na potrzeby odwodnienia wyrobisk górniczych (rejon GZW) oraz z ujęć komunalnych.

Teren inwestycji znajduje się poza zasięgiem zbiorników wód podziemnych.

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 wód opadowych/roztopowych 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 rozsączenia ww. wód takie jak studnie chłonne oraz indywidualne lub wspólne zbiorniki retencyjne powierzchniowe i/lub rurowe. Potencjalnym źródłem zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego może być wykorzystywany podczas prac budowlanych sprzęt mechaniczny/urządzenia oraz środki transportu. W trakcie prac budowlanych będą używane jedynie maszyny i urządzenia będące wyłącznie w dobrym stanie technicznym. Miejsca postoju sprzętu ciężkiego i składowania materiałów budowlanych będą usytuowane w wyznaczonym miejscu, na utwardzonej, izolowanej powierzchni. Miejsca te będą nadzorowane. Na terenie budowy czy też zaplecza budowlanego nie będą wykonywane żadne prace naprawcze środków transportu i maszyn budowlanych. Teren przedsięwzięcia na etapie budowy będzie wyposażony w sorbenty pozwalające neutralizować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych. W przypadku awaryjnego wycieku ww. substancji zanieczyszczenie zostanie niezwłocznie usunięte jako odpad niebezpieczny. Zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych zostaną przekazane uprawnionym podmiotom. Na terenie budowy czy też zaplecza budowlanego nie będą wykonywane żadne prace naprawcze środków transportu i maszyn budowlanych. W przypadku zanieczyszczenia gruntu (np. wyciek paliwa, oleju) zostaną podjęte niezwłoczne działania celem ochrony przed infiltracją zanieczyszczeń do ziemi i wód tj. grunt zanieczyszczony na skutek awarii zostanie usunięty i przekazany uprawnionym podmiotom. Plac budowy wyposażony będzie w przenośne toalety typu Toi - Toi , które będą okresowo opróżniane przez odpowiednie jednostki.

Biorąc pod uwagę stanowisko i argumentację Wód Polskich oraz przy uwzględnieniu charakteru planowanego przedsięwzięcia ustalono, że przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej decyzji planowane działania w ramach przedsięwzięcia nie wpłyną negatywnie na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych, o których mowa w ustawie Prawo wodne, a ustanowionych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 16 listopada 2022r. (Dz. U. z 2023r. poz. 335).

W obszarze realizacji przedsięwzięcia, w jego bezpośrednim sąsiedztwie, a także w zasięgu oddziaływania nie znajdują się obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

Planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do rodzaju instalacji, dla których istnieje możliwość utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu art. 135 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach: wodno-błotnych oraz o płytkim zaleganiu wód podziemnych, obszarach wybrzeży, obszarach górskich lub leśnych, obszarach objętych ochroną, w tym w strefach ochronnych ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarach przylegających do jezior, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej, obszarach wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałych form ochrony przyrody, jeziora, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne lub kulturowe.

### **3. RODZAJ, CECHY I SKALA MOŻLIWEGO ODDZIAŁYWANIA W ODNIESIENIU DO PKT 1 I 2**

Realizacja planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie z okresowym wzrostem uciążliwości hałasowych oraz emisją substancji do powietrza w wyniku eksploatacji urządzeń mechanicznych i środków transportu w trakcie prowadzenia prac budowlanych.

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w trakcie realizacji inwestycji, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (zgodnie z art. 75 ustawy Prawo ochrony środowiska).

Biorąc pod uwagę charakterystykę planowanego przedsięwzięcia można uznać, że oddziaływanie na środowisko związane będzie głównie z fazą realizacji inwestycji.

W pracach budowlanych wykorzystywany będzie jedynie sprzęt sprawny technicznie, którego funkcjonalność podlegać będzie bieżącej kontroli na terenie budowy. Realizacja przedsięwzięcia wiązać się będzie z okresowym wzrostem uciążliwości hałasowych, jak i emisją substancji do powietrza w wyniku eksploatacji urządzeń mechanicznych i środków transportu w trakcie prowadzenia prac budowlanych, z chwilowym naruszeniem powierzchni gruntu, powstawaniem odpadów, ścieków bytowych.

Teren prac budowlanych będzie wyposażony w środki techniczne i chemiczne do usuwania lub neutralizacji ewentualnych awaryjnych wycieków substancji ropopochodnych. Baza materiałowo-sprzętowa, zlokalizowana będzie na terenach utwardzonych, zabezpieczonych przed możliwością przedostania się szkodliwych substancji do środowiska wodno-gruntowego.

Hałas emitowany podczas wykonywanych prac będzie miał charakter nieciągły, jego natężenie będzie podlegać zmianom w poszczególnych etapach budowy, w zależności od przebiegu prac i udziału poszczególnych maszyn i urządzeń budowlanych w trakcie realizacji przedsięwzięcia.

Odpady powstające podczas realizacji przedsięwzięcia zbierane będą selektywnie i magazynowane w miejscach do tego wyznaczonych, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom. Przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie stanowić zagrożenia dla środowiska ze względu na ilość i rodzaj wytwarzanych odpadów, pod warunkiem prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami, zgodnej z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarki odpadami oraz przepisami szczegółowymi.

Uciążliwości w fazie realizacji będą miały charakter krótkotrwały, nieciągły i ustąpią wraz z zakończeniem prac budowlanych. Odpowiednia organizacja prac budowlanych, obejmująca prawidłowe zarządzanie wykorzystywanymi surowcami i zasobem maszynowym oraz właściwą lokalizację zaplecza budowy pozwoli na znaczące zminimalizowanie oddziaływań związanych z tym etapem przedsięwzięcia.

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia będzie związana z wycinką drzew. Drzewa znajdujące się w obrębie przedsięwzięcia, nieprzeznaczone do wycinki, zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniami mechanicznymi (w decyzji nałożono warunek dotyczący ich zabezpieczenia przed uszkodzeniami mechanicznymi i chemicznymi, w celu ochrony przed ich stratą).

Ze względu na rodzaj przedsięwzięcia tj. budowę budynków mieszkalnych jego oddziaływanie na etapie eksploatacji będzie znikome. Etap użytkowania zabudowy mieszkaniowej wiązać się będzie z wprowadzaniem do środowiska substancji lub energii głównie w zakresie powszechnego korzystania ze środowiska, w celu zaspokojenia potrzeb osobistych oraz gospodarstw domowych.

Docelowo ścieki bytowe z poszczególnych gospodarstw domowych 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 wód opadowych na terenie danej nieruchomości, przewiduje się odprowadzenie ich 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 ww. wód 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 planowanego przedsięwzięcia nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska ze względu na rodzaje i ilości wytwarzanych odpadów. Eksploatacja inwestycji będzie się wiązała z wytwarzaniem odpadów komunalnych, których źródłem pochodzenia będzie funkcjonowanie budynków mieszkalnych. Odpady będą gromadzone w wydzielonych i oznaczonych miejscach na terenie poszczególnych posesji, które odbierane będą zgodnie z gminnym systemem odbioru odpadów.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia wiązała się będzie z wycinką drzew i krzewów. Ich usunięcie powinno nastąpić poza okresem lęgowym ptaków (od 15 października do końca lutego), aby chronić ich

siedliska. W tym przypadku dopuszcza się możliwość wycinki w okresie lęgowym, ale jedynie pod nadzorem ornitologicznym

Z uwagi na drzewa i krzewy, które nie będą podlegały wycince w niniejszej decyzji nałożono warunek dotyczący zabezpieczenia ich przed uszkodzeniami mechanicznymi i chemicznymi, w celu ochrony przed ich stratą.

Teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest poza obszarami wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk i siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarami sieci Natura 2000.

Planowane przedsięwzięcie położone jest w zasięgu jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie GW6000129 znajdującej się w regionie wodnym Górnej Odry oraz w zasięgu zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Bytomka o kodzie RW60000611649.

Uwzględniając charakter przedsięwzięcia, lokalizację oraz zastosowane rozwiązania techniczne stwierdzono, że brak jest przesłanek wskazujących na możliwość negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na osiągnięcie celów środowiskowych jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych, w obrębie których zlokalizowana jest inwestycja.

Teren, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie zlokalizowany jest w odległości ok. 47 km od granicy państwa, zatem biorąc pod uwagę rodzaj planowanego przedsięwzięcia i skalę oddziaływania, nie ma ryzyka wystąpienia transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Teren przeznaczony pod planowane przedsięwzięcie nie jest objęty aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględniając szczegółowe uwarunkowania wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy „ooś”, a zwłaszcza:

- rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia,
- lokalizację przedsięwzięcia poza terenami wymagającymi ochrony,
- zagospodarowanie terenu w stanie istniejącym,
- charakter przedsięwzięcia i skalę oddziaływania,
- sposób korzystania ze środowiska,
- oddziaływanie przedsięwzięcia na poszczególne elementy środowiska,
- przyjęte rozwiązania techniczne,

po szczegółowej analizie przedłożonych informacji o planowanym przedsięwzięciu ustalono, że planowana inwestycja nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska na terenie, na którym będzie zlokalizowana.

Wobec czego Prezydent Miasta Zabrze uwzględniając opinię: RDOŚ, PPIS oraz Wód Polskich - niniejszą decyzją stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Jednocześnie zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy „ooś” organ określił w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunki i wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ww. ustawy.

Wobec faktu, iż dla planowanego przedsięwzięcia nie przeprowadzono oceny oddziaływania na środowisko, organ prowadzący postępowanie nie miał obowiązku przeprowadzenia postępowania z udziałem społeczeństwa.

W związku ze zgromadzeniem materiału dowodowego, po uzyskaniu wymaganych prawem opinii RDOŚ, opinii PPIS i Wód Polskich, zachowując zasadę czynnego udziału stron w postępowaniu, zgodnie z dyspozycją art. 10 § 1 ustawy Kpa, zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz o możliwości zapoznania się z zebranym materiałem dowodowym i złożenia ewentualnych uwag, w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia (zawiadomienie z 20 stycznia 2026r.).

Biorąc pod uwagę fakt, że liczba stron postępowania przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy „ooś” zastosowano przepis art. 49 Kpa. Zawiadomienie zostało doręczone stronom poprzez umieszczenie ogłoszenia w dniach od 21 stycznia 2026r. do 4 lutego 2026r. na:

- stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Zabrze ([bip.miastozabrze.pl](http://bip.miastozabrze.pl)),
- tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zabrzu, przy ul. Wolności 286;

Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni licząc od dnia publicznego ogłoszenia. Uwagi i wnioski można było składać do 11 lutego 2026r. W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie skorzystała z możliwości:

- zapoznania się z zebrany materiał dowodowy,
- złożenia ewentualnych uwag i wniosków.

Ponadto, w trakcie całego postępowania strony również nie skorzystały z przysługującego im prawa do czynnego udziału w prowadzonym postępowaniu, w tym przeglądania akt sprawy oraz zgłaszania ewentualnych uwag i wniosków.

W niniejszym rozstrzygnięciu Prezydent Miasta uwzględnił:

- informacje określone we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w „Karcie informacyjnej przedsięwzięcia” opracowanej w sierpniu 2025r.,
- wyjaśnienia podmiotu planującego realizację przedsięwzięcia z 7 października 2025r. i 17 listopada 2025r.
- opinię RDOŚ w Katowicach z 17 grudnia 2025r. (sygn.: WOOŚ.4220.506.2025.MK2), w którym wyraził opinię, że dla przedmiotowej inwestycji nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wraz warunkami realizacji przedsięwzięcia,
- opinię sanitarną z 28 października 2025r. (sygn.: NS-ZNS.9022.3.59.2025), w której PPIS stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia,
- opinię z 13 listopada 2025r. (sygn.: CG.ZZŚ.4901.158.2025.MS), w której Wody Polskie stwierdziły brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia wraz z warunkami realizacji przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 21 ustawy „oos”, dane o złożonym wniosku o wydanie decyzji środowiskowej oraz o wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zostały zamieszczone w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie, prowadzonym przez Prezydenta Miasta Zabrze oraz w bazie danych o ocenach oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz strategicznych ocenach oddziaływania na środowisko (baza danych „oos”) prowadzonej przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Wypełniając dyspozycję art. 85 ust. 3 ustawy „oos”, podano do publicznej wiadomości informację o wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i o możliwości zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy, poprzez zamieszczenie stosownego obwieszczenia:

- stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Zabrzu (bip.miastozabrze.pl),
- tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zabrzu (ul. Wolności 286).

Ponadto zgodnie z dyspozycją art. 85 ust. 3 ustawy „oos” treść przedmiotowej decyzji zostaje udostępniona poprzez jej publikację na okres 14-stu dni na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Zabrze (bip.miastozabrze.pl).

W związku z wypełnieniem przez Inwestora wymogów formalnych do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, uzyskaniu stosownych opinii oraz po szczegółowym przeanalizowaniu specyfiki planowanego przedsięwzięcia we wszystkich aspektach środowiskowych, z uwzględnieniem uwarunkowań określonych w art. 63 ust. 1 ustawy „oos”, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy „oos”, integralną częścią niniejszej decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia.

### **Pouczenie**

- Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Złożenie wniosku powinno nastąpić w terminie wskazanym w art. 72 ust. 3 ww. ustawy.

- Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach za pośrednictwem Prezydenta Miasta Zabrze, terminie do 14 dni od dnia jej doręczenia (art.127 § 1 i 2, art.129 § 1 i 2 ustawy Kpa.).
- Przed upływem 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 (art. 127a § 1 i §2 ustawy Kpa.).

Z up. Prezydenta Miasta

Podpisano elektronicznie.

Agnieszka Dymek

Naczelnik Wydziału

24 kwietnia 2026 r.

OTRZYMUJĄ:

- DZIAŁKI NA ŚLĄSKU Sp. z o. o.  
ul. Sobieskiego 2, 40-082 Katowice /e-Doręczenie/
- Strony postępowania – zostają powiadomione na podstawie art. 49 Kpa w związku z art. 74 ust. 3 ustawy „oos”- poprzez zamieszczenie ogłoszenia na:
  - tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zabrzu, przy ul. Wolności 286,
  - stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Zabrze (bip.miastozabrze.pl)

DO WIADOMOŚCI:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska  
Plac Grunwaldzki 8-10 , 40-127 Katowice /e-Doręczenie/
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny  
ul. Banacha 4, 44-100 Gliwice /e-Doręczenie/
- Dyrektor Zarządu Zlewni  
Państwowe Gospodarstwo Wodne  
Wody Polskie  
ul. Robotnicza 2, 44-100 Gliwice /e-Doręczenie/
- Miejski Zarząd Dróg  
ul. Kasprowicza 8, 41-800 Zabrze /e-Doręczenie/
- Wydział Zarządzania Mieniem – w miejscu
- Wydział Ekologii – aa.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025r. poz. 1154) - pobrano opłatę skarbową za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (część I pkt 45 załącznika do ww. ustawy) w wysokości 205,00 zł – potwierdzenie wykonania przelewu z 7 październik 2025r. na rachunek 29 1050 0099 6483 2206 0000 0000