

UCHWAŁA NR XXVII/219/2026
RADY GMINY MALCZYCE
z dnia 18 maja 2026 r.

w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie gminy
Malczyce

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2025, poz. 1754), a także na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2025, Poz.1153) w związku z wnioskiem inwestora K.T.M. sp. z o.o. z siedzibą w Gorzesławiu, Rada Gminy Malczyce uchwała, co następuje:

§1

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz terenami zieleni urządzonej, zwanej dalej „inwestycją”.
2. Inwestorem przedsięwzięcia jest K.T.M. sp. z o.o. z siedzibą w Gorzesławiu.

§2

1. Inwestycja zostanie zlokalizowana na nieruchomościach położonych w miejscowości Malczyce, gmina Malczyce, powiat średzki, województwo dolnośląskie, oznaczonych w ewidencji gruntów jako:
 - działka nr 22/15, obręb Malczyce,
 - działka nr 22/16, obręb Malczyce,
 - działka nr 36/52, obręb Malczyce.
2. Dla nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste:
 - WR1S/00021853/4
 - WR1S/00033927/1
3. Granice inwestycji obejmują w całości działki wskazane w § 2 ust. 1 widoczne na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§3

1. Inwestycja obejmuje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej i szeregowej) wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. W ramach inwestycji przewiduje się:
 - realizację 124 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (wariant minimalny i maksymalny)
 - minimalna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania ok. 100 m²
 - maksymalna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania ok. 140 m²

- minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi około 12 400 m², a maksymalna około 17 360 m²,
- zabudowę o planowanej wysokości 6-10 m
- budowę dróg wewnętrznych i układu komunikacyjnego,
- budowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej),
- realizację terenów zieleni urządzonej i przestrzeni rekreacyjnych,
- powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność usługową w stosunku procentowym do powierzchni użytkowej mieszkań 14,7 % (ok. 1,60 ha)
- realizację działalności usługowej w ramach:
- wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej,
- samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²

§4

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu

1. Łączna powierzchnia nieruchomości na których planowane jest przedsięwzięcie wynosi 13,39 ha.
2. Teren inwestycji zgodnie z Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia zostanie zagospodarowany jako:
 - zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 6,57 ha
 - zabudowa usługowa 1,59 ha
 - drogi 1,71 ha
 - zieleń urządzona 1 ha
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% powierzchni terenu inwestycji, z czego co najmniej 50% stanowi ogólnodostępny, nieogrodzony teren rekreacji, co odpowiada minimum 10% powierzchni terenu inwestycji.
4. Teren inwestycyjny obejmuje teren dawnej cukrowni, jednak w jego obrębie nie znajdują się obiekty budowlane, które należałoby poddać rozbiórze przed realizacją inwestycji.
5. Zaplanowano uporządkowanie ukształtowania terenu w rejonie planowanej zabudowy oraz częściowe usunięcie roślinności kolidującej z inwestycją, z jednoczesnym wprowadzeniem nasadzeń kompensacyjnych.
6. Na terenie inwestycji powstanie układ dróg wewnętrznych wraz z infrastrukturą techniczną: sieć wodociągowa, kanalizacja, sanitarna, system odprowadzania i retencji wód opadowych, sieć elektroenergetyczną.

§5

Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

1. Istniejące sieci wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne są zlokalizowane w pasach drogowych lub w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych więc przyłączenie inwestycji do istniejącej sieci wymaga wykonania przejść poprzecznych lub włączy w pasie drogowym.
2. Planowane sieci nie wymagają przejścia przez teren śródlądowych wód płynących ani przez obszary kolejowe.
3. Zaopatrzenie w wodę nastąpi poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w otoczeniu terenu inwestycji zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez właściwego gestora sieci.
4. Odprowadzanie ścieków bytowych będzie realizowane poprzez podłączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w obszarze oddziaływania inwestycji.
5. Wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowywane na terenie inwestycji z wykorzystaniem retencji oraz powierzchni biologicznie czynnych i zieleni urządzonej.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi poprzez podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w sąsiedztwie terenu inwestycji zgodnie z warunkami wydanymi przez operatora systemu dystrybucyjnego.
7. Inwestycja zostanie powiązana z istniejącą infrastrukturą telekomunikacyjną poprzez wykonanie przyłączy telekomunikacyjnych i zapewnienie dostępu do sieci teleinformatycznych zgodnie z warunkami gestorów sieci.
8. Gospodarka odpadami komunalnymi będzie prowadzona zgodnie z regulaminem czystości i porządku obowiązującym na terenie Gminy Malczyce poprzez wyznaczenie miejsc gromadzenia odpadów na terenie inwestycji oraz odbiorem odpadów przez uprawniony podmiot.
9. Obsługa komunikacyjna inwestycji będzie realizowana poprzez drogi wewnętrzne powiązane z drogami publicznymi.

§6

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

1. Zapotrzebowanie na wodę - na poziomie typowym wartościom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o planowanej skali inwestycji mieszkaniowej; zgodnie z karta informacyjna przedsięwzięcia 0,7 m³/d dla 4 os. gospodarstwa
2. Zapotrzebowanie na energię- będzie odpowiadać standardom dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o planowanej skali inwestycji mieszkaniowej; dopuszcza się możliwość zastosowania mikroinstalacji fotowoltaicznych w celu ograniczenia zużycia energii z sieci; zgodnie z kartą informacyjną przedsięwzięcia 7 kWh/d dla 4 os. gospodarstwa
3. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków – poprzez wykonanie przyłączy kanalizacyjnych oraz budowę wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej cały teren inwestycji, zgodnie z karta informacyjną przedsięwzięcia 0,7 m³/d

4. Inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu - wykonanie lub rozbudowa wewnętrznego układu dróg, sieci teletechnicznej/telekomunikacyjnej, oświetlenia terenu, sieci niskoprądowych do obsługi osiedla,
5. Niezbędna liczba miejsc postojowych – co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny,
6. Sposób zagospodarowania odpadów – typowe odpady komunalne składowane w wyznaczonych miejscach gromadzenia odpadów na terenie inwestycji i odbierane przez uprawniony podmiot,
7. Planowany sposób zagospodarowania terenu – teren niezabudowany zostanie przekształcony w zorganizowany zespół urbanistyczny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej oraz szeregowej); zostanie wybudowany układ dróg wewnętrznych, zostanie zbudowana infrastruktura techniczna: sieć wodociągowa, kanalizacja, sanitarna, system odprowadzania i retencji wód opadowych, sieć elektroenergetyczną, zostanie urządzony teren zieleni, powstaną miejsca postojowe (formę graficzną stanowi koncepcja urbanistyczno-architektoniczna)
8. Charakterystyka zabudowy – o niskiej intensywności, dostosowana do funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, z zachowaniem odpowiednich odległości między budynkami, z udziałem terenów biologicznie czynnych i zieleni urządzonej, o spójnym i osiedlowym charakterze,
9. Przeznaczenie terenu i obiektów budowlanych: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz w zabudowie szeregowej, drogi wewnętrzne i dojazdy, miejsca postojowe, infrastrukturę techniczną, tereny zieleni ,
10. Parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej :
 - 124 budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości ok. 6-10 m, o wymiarach szer. 8-12 m, dług. 10-15 połączone drogami wewnętrznymi z pełnym uzbrojeniem terenu,
 - powierzchnia zabudowy 100-140 m²
 - technologia murowana tradycyjna, konstrukcja dachów drewniana pokryta dachówką ceramiczną lub betonową, alternatywnie blachodachówką lub blachą; na dachach panele fotowoltaiczne;
 - ogrzewanie gazowe lub zastosowanie pomp ciepła
 - drogi dojazdowe: nawierzchnia asfaltowa lub kostka betonowa
 - chodniki i ciągi piesze: nawierzchnia z kostki betonowej lub żwiru,
 - oświetlenie uliczne: lampy solarne wyposażone w wiatraki

§7

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków

1. Inwestycja wymagała wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. Poz. 1839 z późn. zm.)

2. Decyzja Wójta Gminy Malczyce nr ROŚ.6220.2.2.2026.D o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 15 stycznia 2026 r stanowi załącznik nr 3 do Uchwały.
3. Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego dz. 22/15/, 22/16, 36/52 w Malczycach zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy nr VIII/67/2019 z dnia 5 czerwca 2019 r. teren inwestycji objęty jest strefą „B” i „OW” ochrony konserwatorskiej.
4. Zgodnie z opinią Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z dn. 7 kwietnia 2026 r. dopuszczono możliwość realizacji przedmiotowej inwestycji, jednakże konserwator zabytków wniósł uwagi w zakresie koncepcji zagospodarowania terenów działek nr 22/15, 22/16 i 36/52 oraz w zakresie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.
5. Opinia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków stanowi załącznik nr 4 do Uchwały.

§8

Inwestycja wywoła skutki o których mowa w art. 35 ust. 1 i art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§9

Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§10

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malczyce.

§11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.


PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Malczyce
Mariola Kądziała

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR XXVII/219/2026
RADY GMINY MALCZYCE
z dnia 18 maja 2026 r.

Niniejsza uchwała wypełnia wymogi ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1754).

W dniu 16.02.2026 do Przewodniczącego Rady Gminy Malczyce wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej „Budowa osiedla domków jednorodzinnych na dz. ew. 22/15, 22/16 i 36/52 w obrębie Malczyce”. Złożony wniosek jest kompletny i składa się z wymaganych przez ustawę „lex developer” dokumentów.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wniosek został opublikowany na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Malczyce, a następnie zgodnie z zapisami art. 7 ust. 12 i ust. 14 ustawy, Wójt zwrócił się do wymienionych instytucji o wydanie opinii i uzgodnień do wniosku.

Opinie do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej „Budowa osiedla domków jednorodzinnych na dz. ew. 22/15, 22/16, i 36/52 w obrębie Malczyce” przesyłały następujące instytucje:

1. Urząd Morski w Szczecinie – zgodnie z pismem GPG-I.076.30.26.NZ(3) z dn. 18.03.2026 r. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie stwierdził, że teren objęty inwestycją zlokalizowany jest poza obszarem właściwości terytorialnej Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie i w związku z tym nie jest organem właściwym do wydawania opinii.

2. Regionalna dykcja lasów państwowych we Wrocławiu – zgodnie z pismem DZ.2210.23.2026 z dn.18.03.2026 r. Dyrektor RDLP we Wrocławiu stwierdził, iż brak jest podstawy prawnej do wydania wnioskowanej opinii, gdyż wnioskowana inwestycja nie leży na gruncie leśnym ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu – zgodnie z pismem WZ.5263.31.2026 z 20.03.2026 r. Zastępca Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu zaopiniował pozytywnie wniosek pod warunkiem zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z wymaganiami określonymi rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2009 r., nr 124. Poz. 1030).

4. Ośrodek Zamiejscowy we Wrocławiu Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – zgodnie z pismem nr CWCR OZ Wrocław-SL.0732.70.2026 z dn. 26.03.2026 r. szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji zaopiniował pozytywnie wniosek.

5. Zarząd Województwa Dolnośląskiego we Wrocławiu – zgodnie z pismem IRT.ZPP.5316.2.2026 z dn. 31.03.2026 Zastępca Dyrektora Instytutu Rozwoju Terytorialnego z upoważnienia Zarządu Województwa Dolnośląskiego odstąpił od wydania opinii z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego.

6. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu – zgodnie z pismem z dn. 03.04.2026 Zastępca Dyrektora RZGW we Wrocławiu zaopiniował pozytywnie wniosek.

Uzgodnienia do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej „Budowa osiedla domków jednorodzinnych na dz. ew. 22/15, 22/16, i 36/52 w obrębie Malczyce przesłały następujące instytucje:

1. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad oddział terenowy we Wrocławiu – zgodnie z pismem OWR.Z-3.4350.31.2026.1.MWL z dn. 03.04.2026 r. odstąpiono od opiniowania wniosku z uwagi na brak zarządu nad drogami w granicach obszaru objętego wnioskiem.

2. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu – zgodnie z pismem WZN.5151.320.2026.SCH z dn. 07.04.2026 r. organ konserwatorski dopuścił możliwość realizacji przedmiotowej inwestycji, jednakże wniósł uwagi w zakresie koncepcji zagospodarowania terenów działek nr 22/15, 22/16 i 36/52 oraz w zakresie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej. Organ konserwatorski stwierdził, iż należy dokonać rozpoznania historyczno-archiwalnego celem dokładnego określenia dawnej funkcji działki 36/52 w nieistniejącym obecnie kompleksie dawnej cukrowni „Małoszyn”. W przypadku odnalezienia pozostałości fundamentów budynków pofabrycznych, w projekcie architektonicznym należy zaprojektować obiekty nawiązujące w skali, architekturze i rozplanowaniu do historycznych budynków. W przedmiotowej części planowanego nowego zainwestowania dopuszczalne jest zwiększenie wysokości projektowanych obiektów, jednakże przy zachowaniu dominacji budynków historycznych znajdujących się na północ od działki 36/52. Na działkach nr 22/15 i 22/16 dopuszcza się realizację obiektów jednorodzinnych nawiązujących bezpośrednio w swej stylistyce do budynków przy ul. Kolonia Cukrowni. Należy także zwiększyć udział powierzchni biologicznie czynnej poprzez realizację ogródków na zatylach zabudowy, w nawiązaniu do rozwiązań charakterystycznych dla robotniczej zabudowy Malczyc. Ponadto obowiązują poniższe uwarunkowania jak dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, czyli:

- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

-należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,

- nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy,

- nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną

-obowiązują dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 38 do 45 stopni, pokryte dachówka ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym matowym, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików lub lukarn,

-kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne toczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,

-elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych i występujących w danej miejscowości budynkach o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych,

-zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,

-wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi,

-ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów.

Powyższa opinia konserwatora zabytków jest dla inwestora wiążąca.

Pozostałe instytucje opiniujące nie przedstawiły opinii, co jest równoznaczne z brakiem zastrzeżeń.

Wszystkie uwagi, opinie i uzgodnienia zostały przekazane do Rady Gminy Malczyce.

Planowana inwestycja, mimo iż pozostaje częściowo sprzeczna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, może zostać zrealizowana zgodnie z przepisami ustawy „lex deweloper” ponieważ obejmuje tereny poprodukcyjne i zdegradowane, wymagające nowego zagospodarowania i rewitalizacji. Ustawodawca dopuścił możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowych na takich obszarach, uznając ich ponowne wykorzystanie za istotny element racjonalnej polityki przestrzennej i rozwoju lokalnego.

Realizacja inwestycji stanowi istotną szansę rozwojową dla gminy. Powstanie nowej zabudowy mieszkaniowej przyczyni się do zwiększenia liczby mieszkańców, poprawy atrakcyjności osiedleńczej gminy oraz pobudzenia lokalnej gospodarki. Inwestycja wpłynie również na wzrost dochodów własnych gminy, w szczególności z tytułu podatków i opłat lokalnych, co w dalszej perspektywie umożliwi realizację kolejnych przedsięwzięć publicznych i infrastrukturalnych.

Podkreślić należy, że w toku procedury nie wniesiono sprzeciwu społecznego wobec planowanej inwestycji. Mieszkańcy gminy nie zgłosili uwag ani protestów dotyczących realizacji przedsięwzięcia, co świadczy o akceptacji kierunku zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.

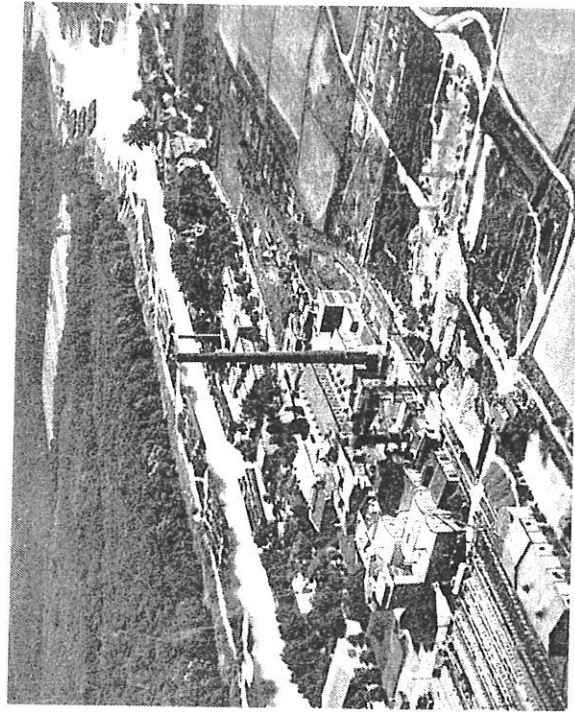

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Malczyce
Mariola Kądziała

ZAL. NR 1 PLAN INWESTYCJI

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXVII/219/2026
Rady Gminy Malczyce
z dnia 18 maja 2026r.



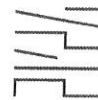
Załącznik nr 2
do Uchwały nr XXVII/219/2026
Rady Gminy Malczyce
z dnia 18 maja 2026 r.

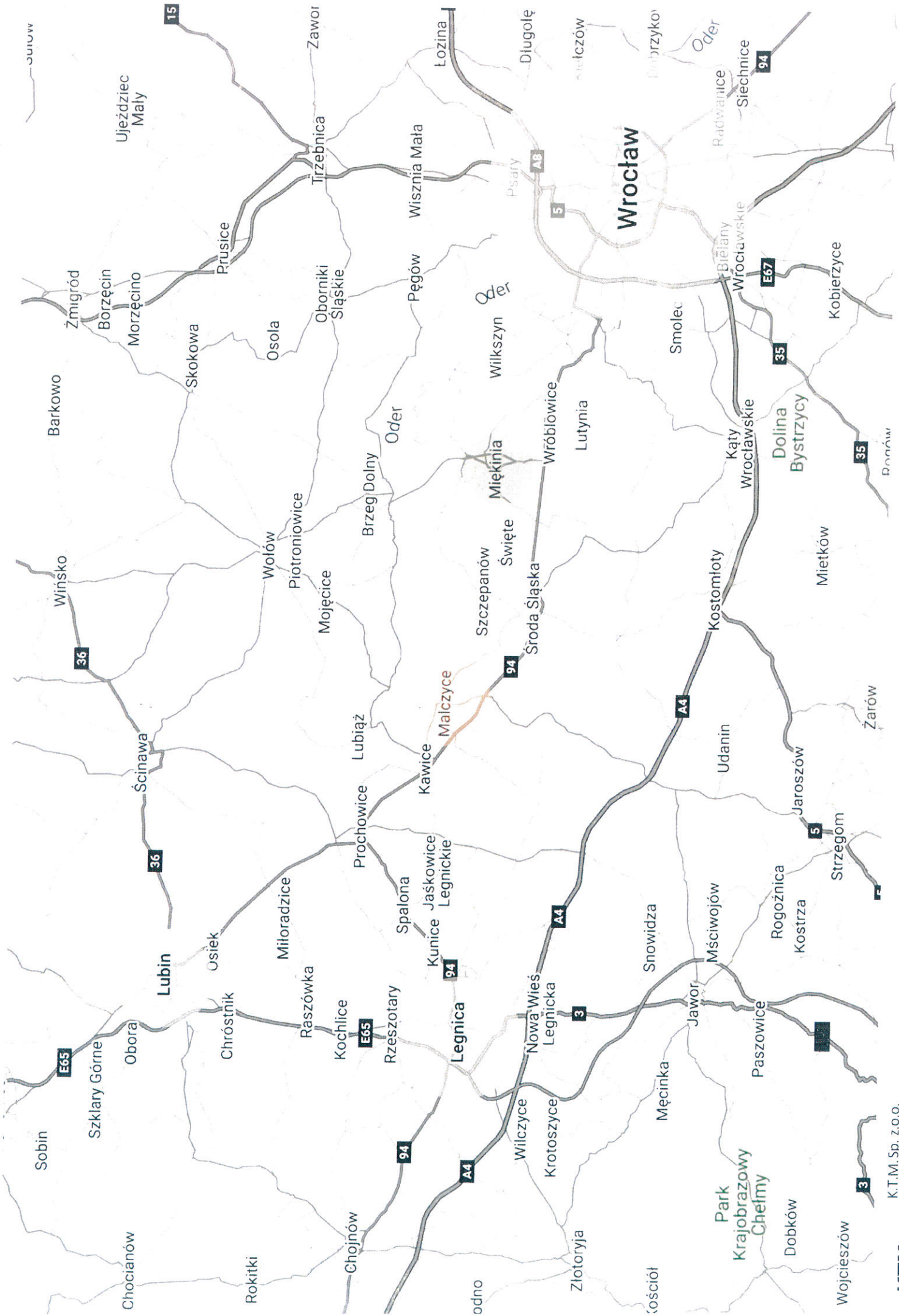


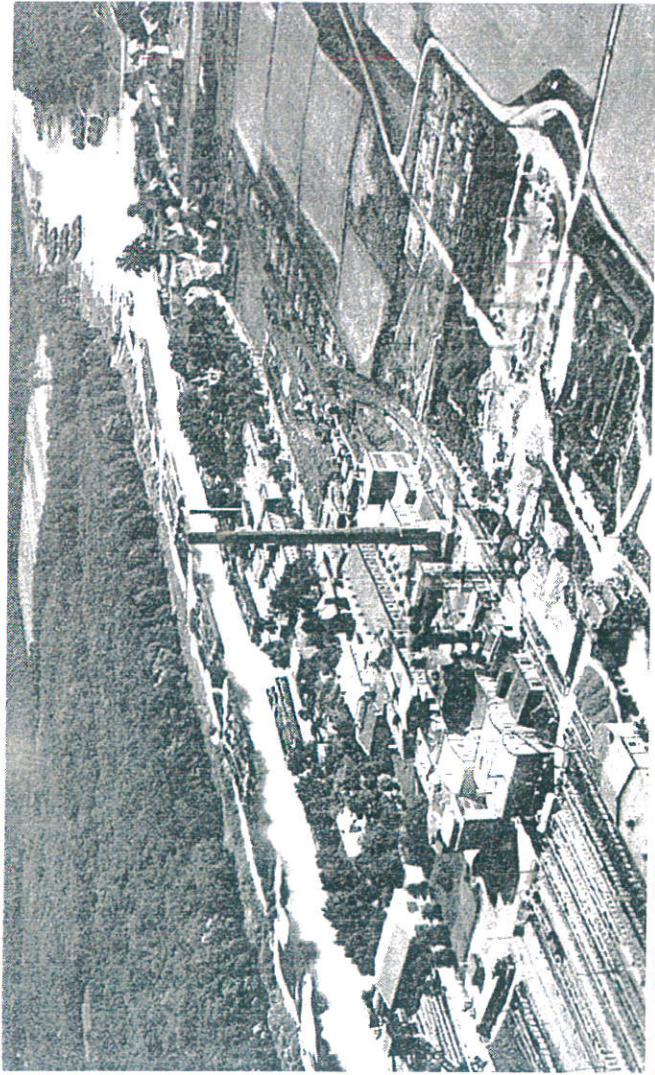
K.T.M. Sp. z o.o.
Gorzeń 76
56-420 Bierutów

KTM

Przemysław Konopka Pracownia Architektury
ul. Bolesława Chrobrego 6
44-180 Toszek
www.pkpa.pl

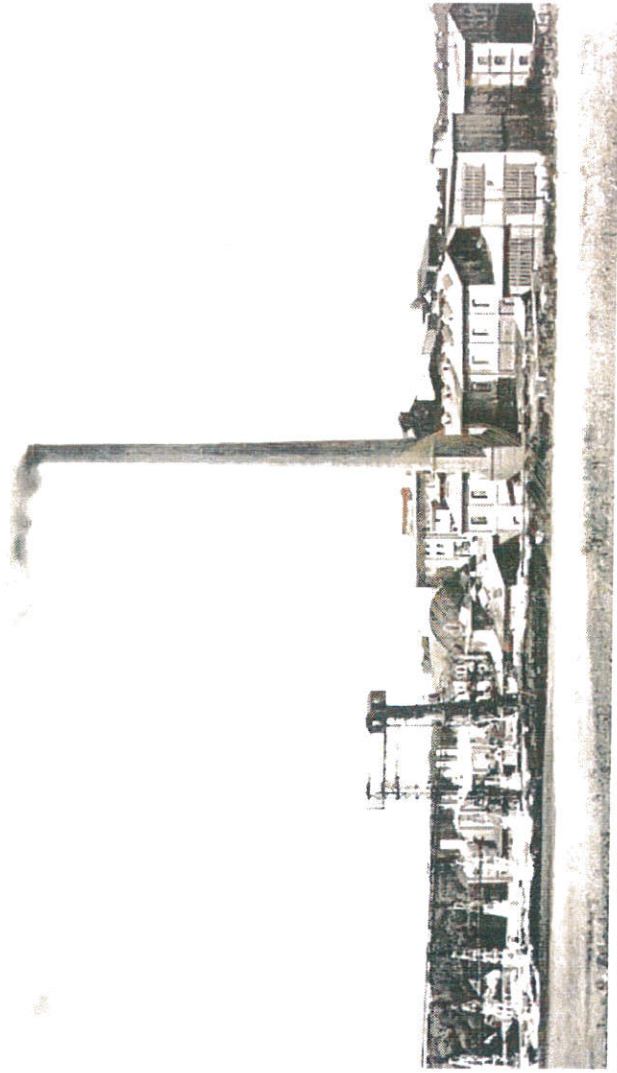






Lata 1920 - 1930

Lata 1920 - 1940













Rok 2003



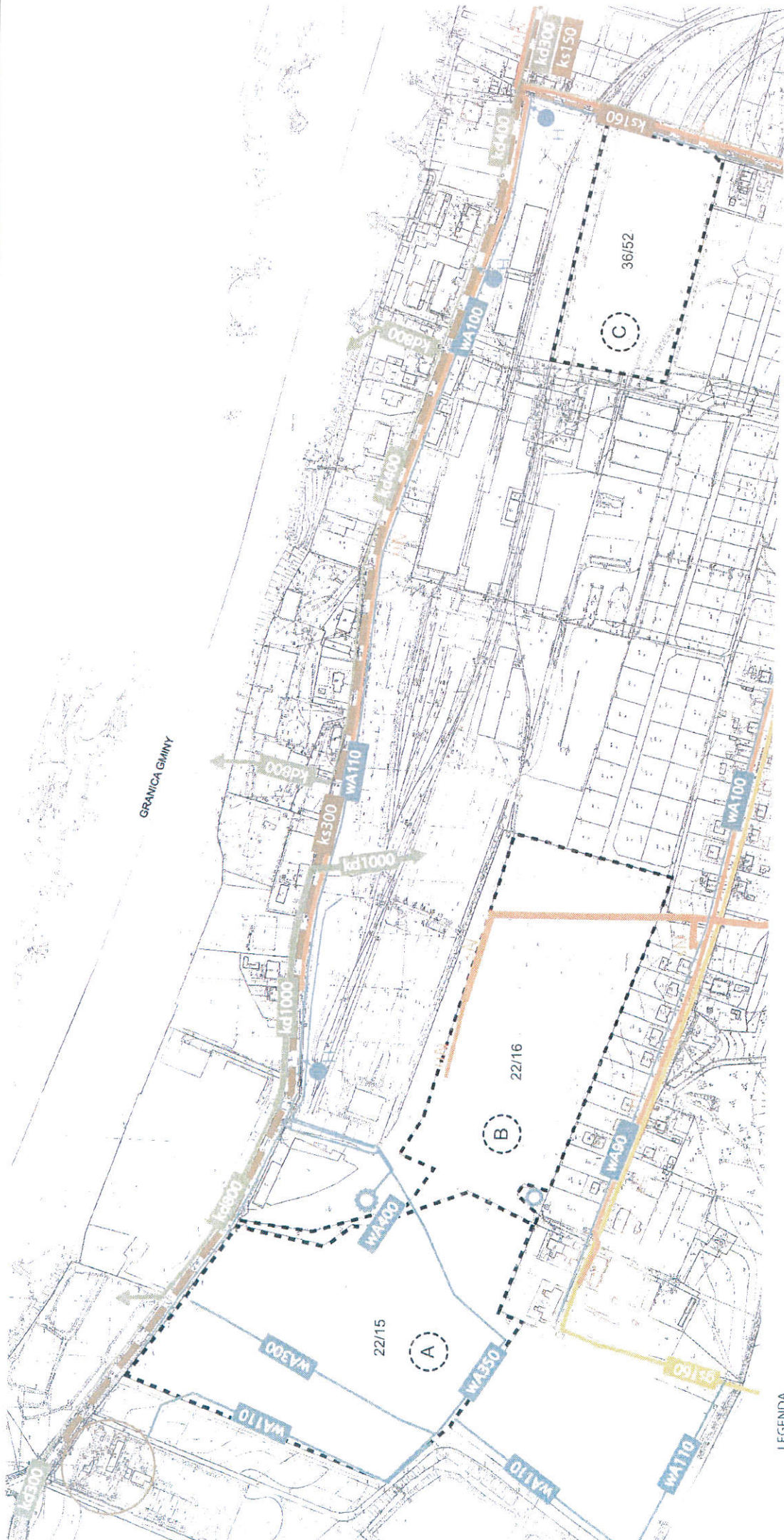
Rok 2016



Legenda

-  Teren działki
-  Rzeka Odra
-  Zbiorniki wodne
-  Drogi gminne
-  Drogi powiatowe
-  Drogi wojewódzkie
-  Droga krajowa
-  Linia kolejowa
-  Stacja kolejowa
-  Port rzeczny

Sugerowany połączenie z drogą krajową 94



LEGENDA

teren opracowania

Sieci:

linia niskiego napięcia

linia średniego napięcia - napowietrzna

sieć gazowa

WA110

sieć wodociągowa - wydajność ok. 10 l/s

studnia głębinowa

hydrant

oczyszczalnia ścieków (oferująca możliwość przyjęcia ścieków przemysłowych)

kanalizacja deszczowa

kanalizacja sanitarna

B

H

KD300

KS160

A

B

22/16



















22/15

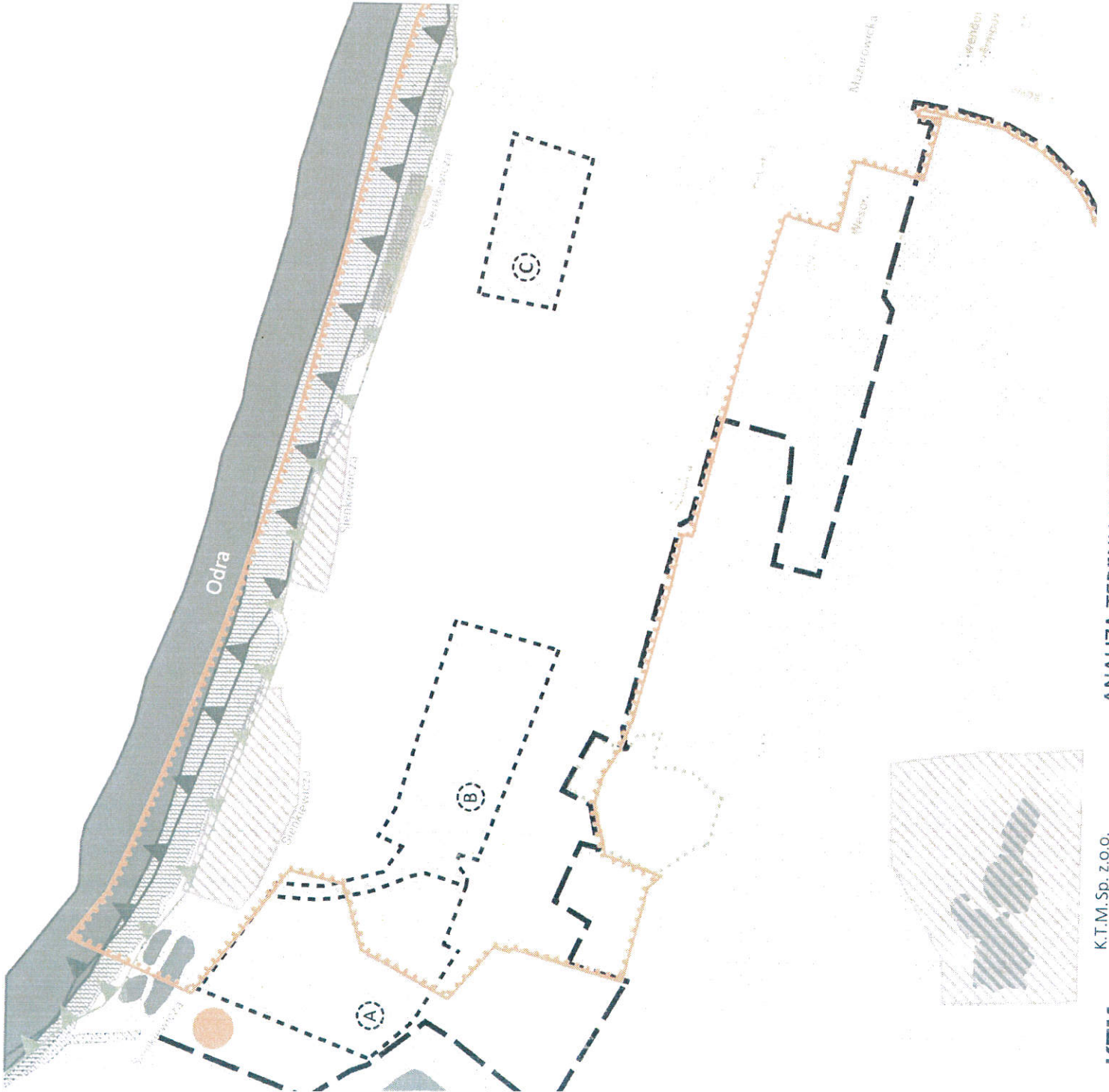
36/52

C

GRANICA GMINY

Legenda

-  Teren inwestycji - działki A/B/C
-  Rzeka Odra
-  Zbiorniki wodne
-  Tereny poprzemysłowe i eksploatacyjne
-  Tereny zabudowy mieszanej (mieszaniowiej, zagrodowej, usługowej)
-  Tereny infrastruktury technicznej
-  Tereny lasów
-  Tereny ogrodów działkowych
-  Tereny rolnicze
-  Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
-  Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
-  Granica Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” PLB020008
-  Granica Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 20 „Łęgi Odrzańskie” PLC020002
-  Granica historycznego układu ruralistycznego
-  Obszary o w pełni wykształconej zwartej struktur funkcjonalno-przestrzennej
-  Oczyszczalnie ścieków
-  Drogi zbiorcze
-  Drogi lokalne i wewnętrzne



Proponowane zmiany

Proponowana zmiana przeznaczenia terenu zakłada utworzenie na przedmiotowych działkach o łącznej powierzchni 13,39 ha spójnego układu urbanistycznego, który składać się będzie z przestrzeni o funkcji mieszkaniowej i usługowej, uzupełnionej ciągami komunikacyjnymi. Całość dopełnią będą różnorodne obszary ogólnodostępnej przestrzeni publicznej w postaci zieleni parkowych, alei spacerowych i placów zabaw.

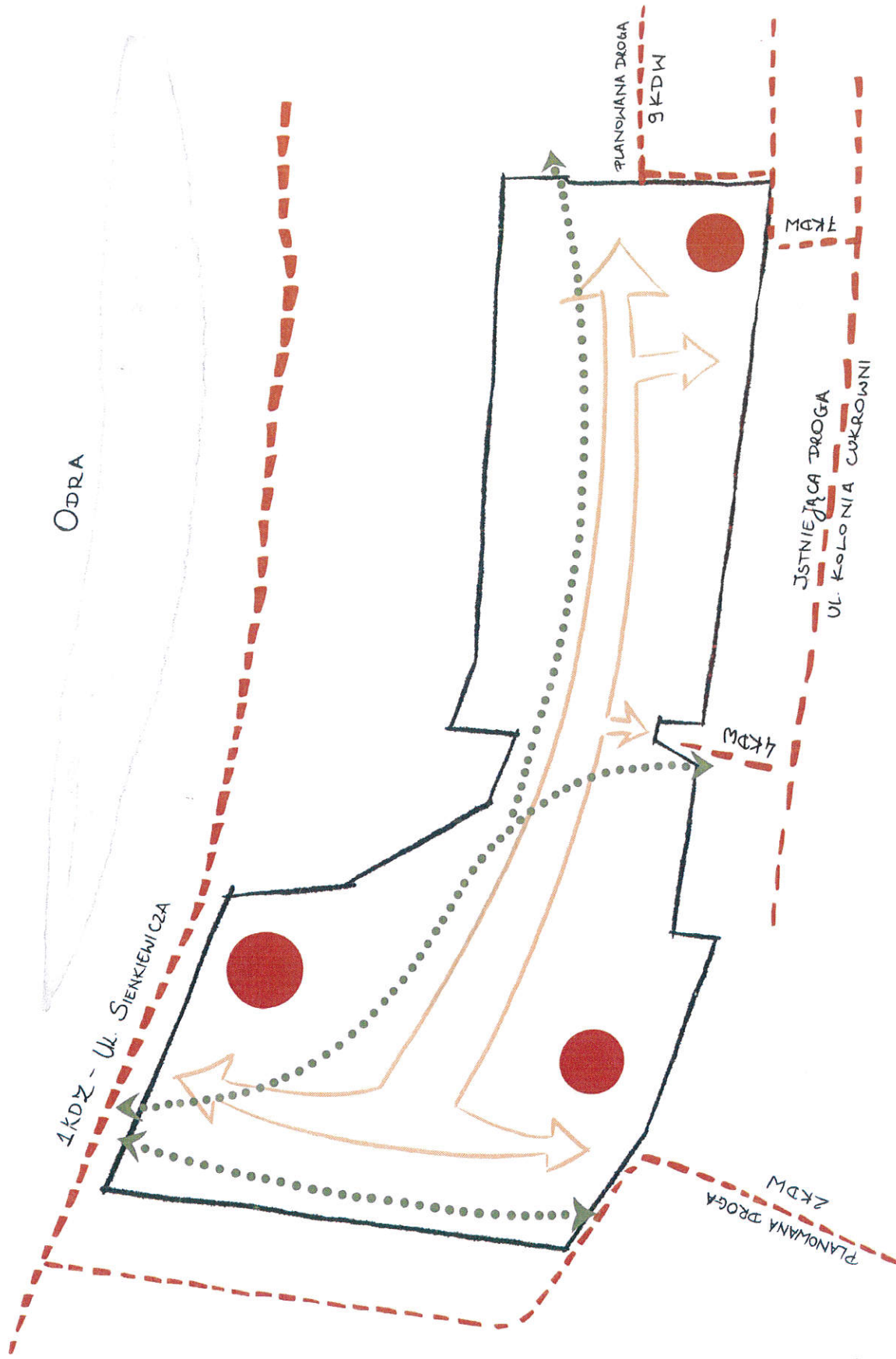
W niniejszej koncepcji przedstawiono 3 warianty aranżacji terenu, które różnią się od siebie układem komunikacyjnym oraz typologią zabudowy. Przekłada się to odpowiednio na finalne wskaźniki urbanistyczne. Szacujemy, że odpowiednie wykorzystanie potencjału, jaki prezentuje przedmiotowy teren, mogło by w niedługim czasie przysporzyć gminie Malczyce conajmniej 500 nowych mieszkańców, a to z kolei pozwoli w efekcie długoterminowym zwiększyć dochody gminy oraz pozyskiwać zewnętrzne środki na dalszy jej rozwój.



Założenia projektowe

Nowy układ urbanistyczny został opracowany na podstawie komunikacyjnej łączącej ul. Sienkiewicza przebiegającej wzdłuż północnej granicy terenu z planowaną drogą 2KDW oraz ciągiem istniejących i planowanych ulic w obrębie Kolonii Cukrownia. Nowe tereny mieszkaniowe będą stanowiły naturalną kontynuację istniejących obszarów o tej samej funkcji przylegających bezpośrednio od strony południowej i wschodniej.

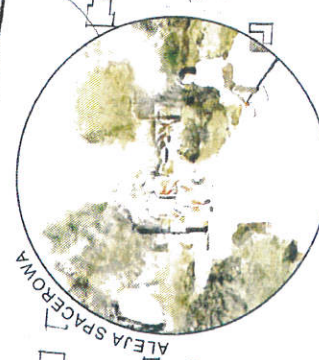
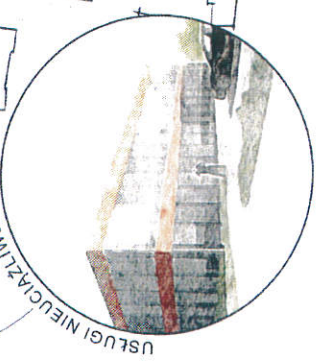
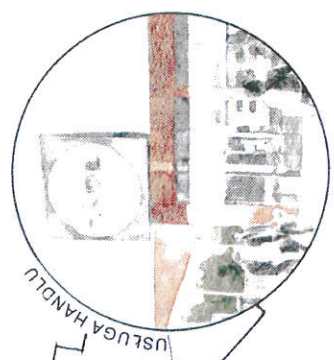
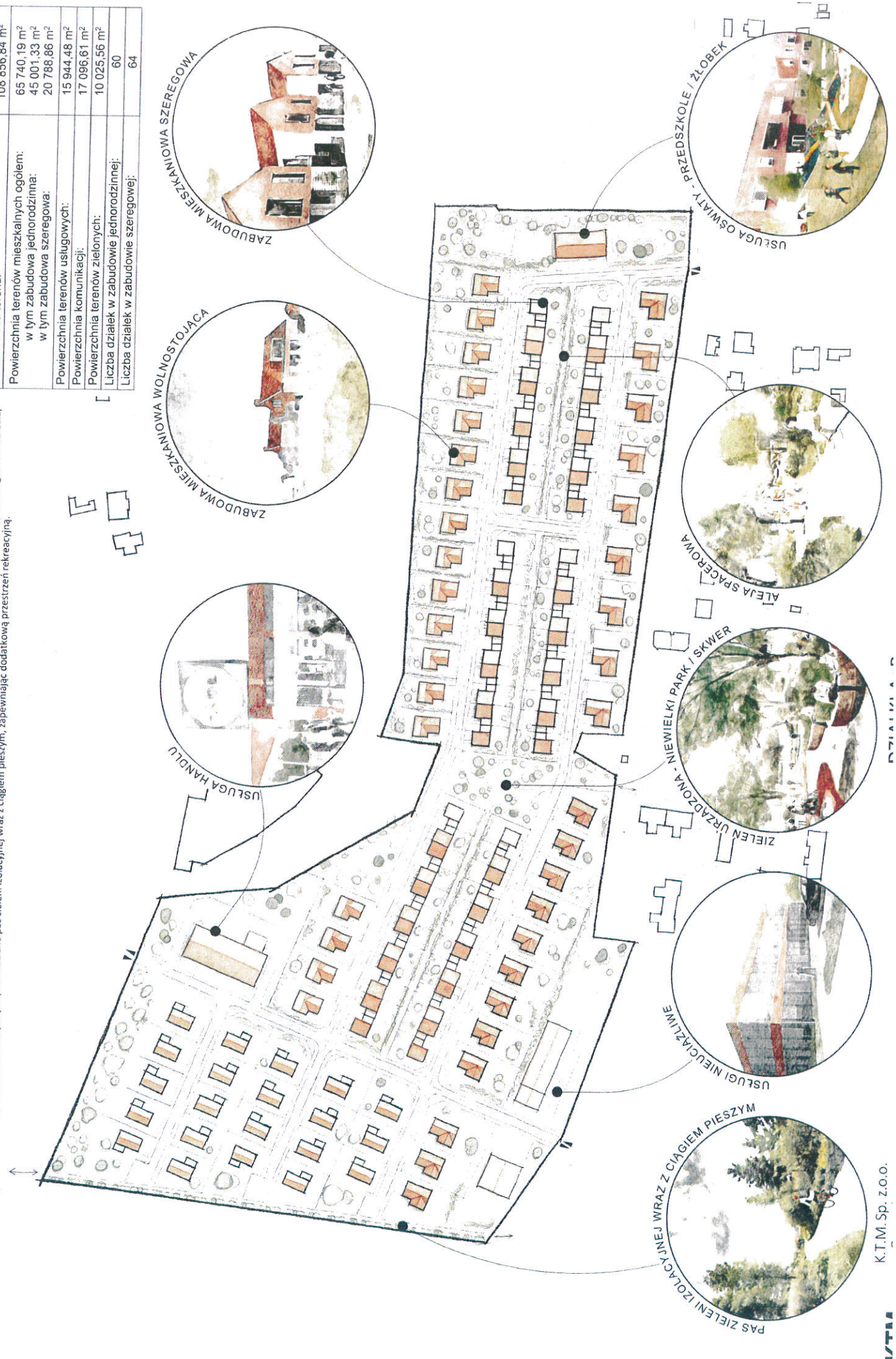
Istotnym czynnikiem wpływającym na kształt przedstawionych wariantów była lokalizacja poszczególnych usług. We wszystkich opcjach zaproponowano przeznaczenie terenu na usługi handlowe, lokalizując je w północnej części założenia, ze względu na najlepsze skomunikowanie tej strefy. Na wschodnim krańcu terenu zdecydowano się zaaranżować spory pas terenu z przeznaczeniem pod funkcję oświaty (np. żłobek lub przedszkole). Lokalizacja obiektu centralnie względem wszystkich obszarów mieszkalnych będzie dogodna biorąc pod uwagę projektowane jak i istniejące już domostwa.



Główna oś założenia urbanistycznego to droga będąca przedłużeniem trasy oznaczonej w MPZP jako 2KDW, która przecina ul. Sienkiewicza pod kątem prostym. Droga ta organizuje przestrzeń przeznaczoną na zabudowę mieszkaniową wolnostojącą oraz usługi nieuczelniane, zaplanowane w południowych krańcach obszaru. W centrum założenia przewidziano zabudowę proporcjonalną 2 rzędy zabudowy szeregowej, przedzielone aleją spacerową, która stanowi przełamanie ciasnego schematu zabudowy. Centralnym punktem założenia jest skwer - przestrzeń publiczna pełniąca funkcję sąsiedzkiego serca osiedla, integrująca mieszkańców i podkreślająca charakter miejsca. We zachodniej części przewidziano pas zieleni izolacyjnej wraz z ciągiem pieszym, zapewniając dodatkową przestrzeń rekreacyjną.

BILANS TERENU

Powierzchnia terenu:	108 856,84 m ²
Powierzchnia terenów mieszkalnych ogółem:	65 740,19 m ²
w tym zabudowa jednorodzinna:	45 001,33 m ²
w tym zabudowa szeregowa:	20 788,86 m ²
Powierzchnia terenów usługowych:	15 944,48 m ²
Powierzchnia komunikacji:	17 096,61 m ²
Powierzchnia terenów zielonych:	10 025,56 m ²
Liczba działek w zabudowie jednorodzinnej:	60
Liczba działek w zabudowie szeregowej:	64



BILANS TERENU

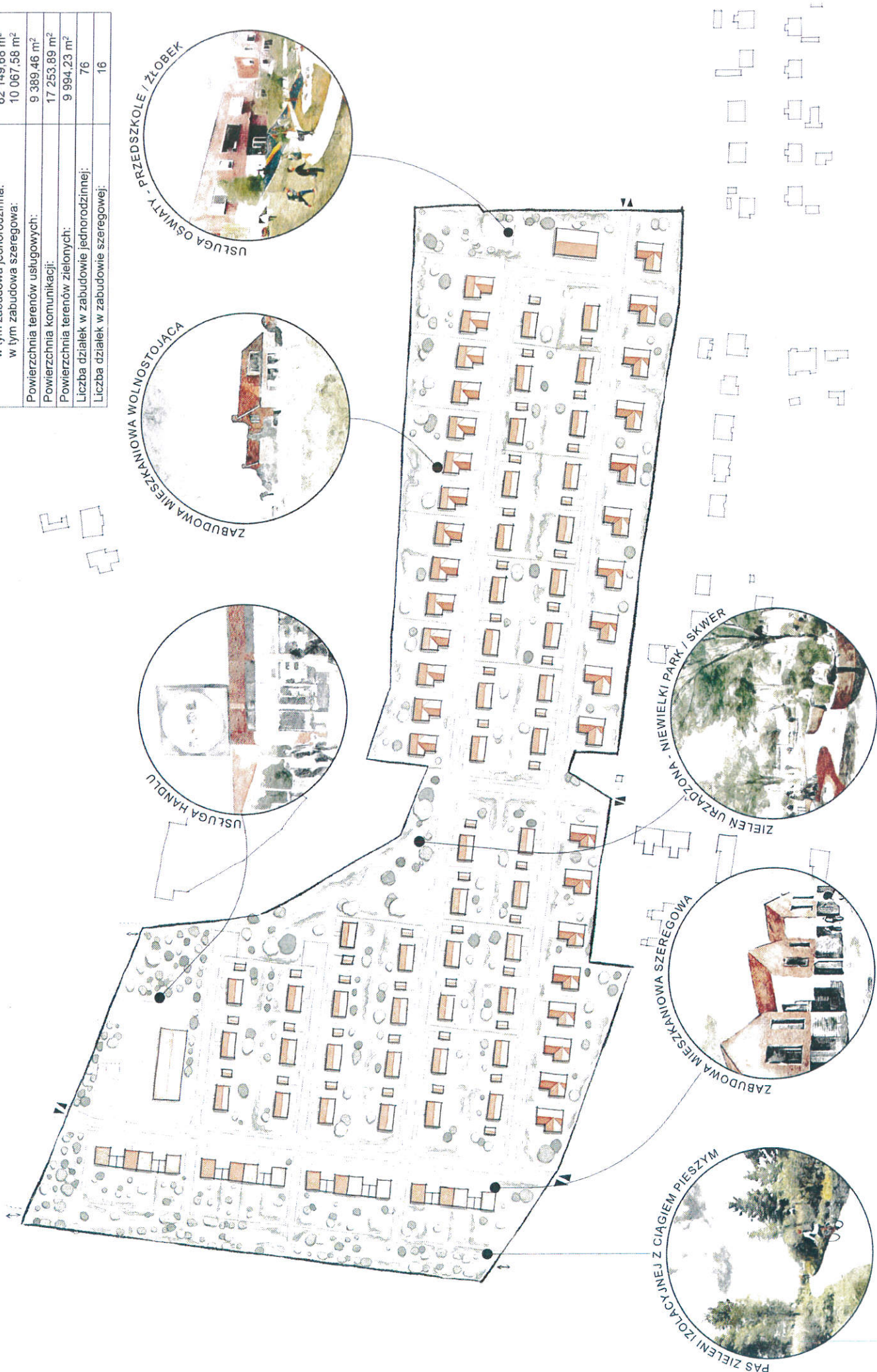
Tereny opracowania		10,89 ha	100,0%
M/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	6,58 ha	60,4%
U	Tereny zabudowy usługowej	1,60 ha	14,7%
ZP	Tereny terenów zieleni urządzonej	1,00 ha	9,2%
KD	Tereny dróg publicznych	1,71 ha	15,7%



Układ komunikacji oparty jest na kontynuacji istniejących w MPZP trasach o symbolach 4KDW, 7KDW i 9KDW, do których projektowane osiedle ma bezpośredni dostęp. Wprowadzono system sięgający zapewniających komfort i bezpieczeństwo. Zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca kontynuuje dotychczasowy charakter urbanistyczny, doskonale komponując się w istniejący krajobraz. We wschodniej części terenu przewidziano zmianę formy zabudowy na szeregową, co umożliwiło stworzenie jeszcze większej strefy izolacyjnej, oddzielającej nową zabudowę od terenów oczyszczalni ścieków. W trosce o jakość przestrzeni publicznej, zaplanowano teren rekreacyjny, w tym aleję spacerową na obszarze zieleni izolacyjnej oraz skwer, który pełni rolę buforu, oddzielając obszar dawnej cukrowni od części mieszkalnej, pozwalając jednocześnie zagospodarować wynikową i trudną do zabudowy część terenu, tworząc spójną i przyjazną przestrzeń publiczną.

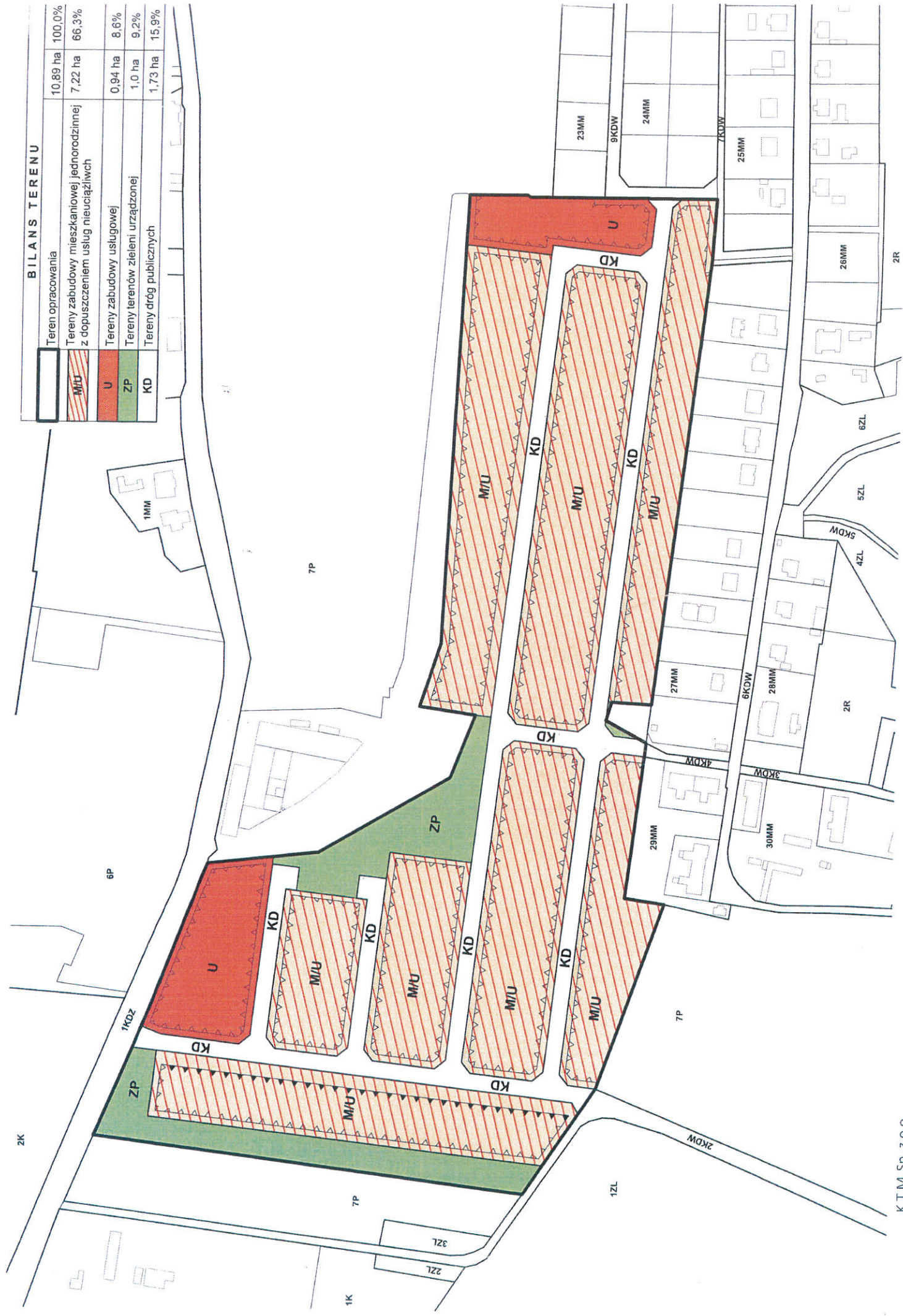
BILANS TERENU

Powierzchnia terenu:	108 856,84 m ²
Powierzchnia terenów mieszkalnych ogółem:	72 217,26 m ²
w tym zabudowa jednorodzinna:	62 149,68 m ²
w tym zabudowa szeregowa:	10 067,58 m ²
Powierzchnia terenów usługowych:	9 389,46 m ²
Powierzchnia komunikacji:	17 253,89 m ²
Powierzchnia terenów zielonych:	9 994,23 m ²
Liczba działek w zabudowie jednorodzinnej:	76
Liczba działek w zabudowie szeregowej:	16



BILANS TERENU

Teren opracowania	10,89 ha	100,0%
M/U	7,22 ha	66,3%
U	0,94 ha	8,6%
ZP	1,0 ha	9,2%
KD	1,73 ha	15,9%



Przedstawiony poniżej wariant koncepcji posiódz wszystkich wymienionych zakłada największą powierzchnię przeznaczoną na potrzeby mieszkaniowe (ponad 70%), zróżnicowaną pod względem form zabudowy. W północno-zachodniej części przewidziano zabudowę szeregową, natomiast zabudowa wolnostojąca została zaplanowana jako naturalne przedłużenie istniejącego układu urbanistycznego, harmonijnie wpisując się w otoczenie. Dla usprawnienia komunikacji i zwiększenia bezpieczeństwa w punkcie połączenia z drogą 2KDW zaprojektowano rondo, które eliminuje potrzebę skomplikowanych skrzyżowań. Analogicznie jak dla wariantu 2, w miejscu trudnym do zabudowy na styku z terenami starej cukrowni utworzono przestrzeń zieleni rekreacyjnej wraz z ciągiem spacerowym łączącym wschodnią część osiedla z ul. Stenkwicza oraz z zlokalizowaną przy niej usługą handlu

BILANS TERENU

Powierzchnia terenu:	108 856,84 m ²
Powierzchnia terenów mieszkalnych ogółem:	76 951,46 m ²
w tym zabudowa jednorodzinna:	52 951,46 m ²
w tym zabudowa szeregowa:	23 993,62 m ²
Powierzchnia terenów usługowych:	8 374,16 m ²
Powierzchnia komunikacji:	17 371,35 m ²
Powierzchnia terenów zielonych:	6 159,87 m ²
Liczba działek w zabudowie jednorodzinnej:	65
Liczba działek w zabudowie szeregowej:	64



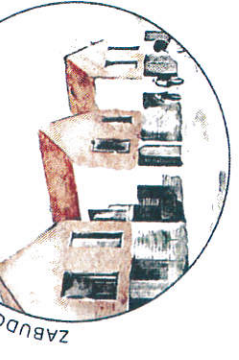
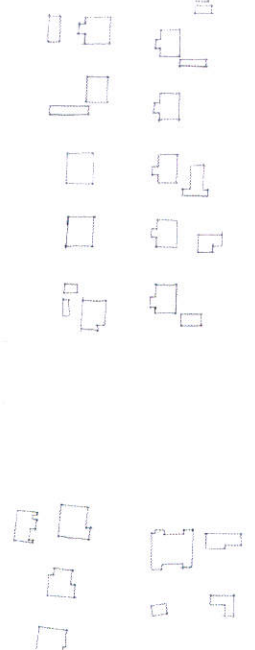
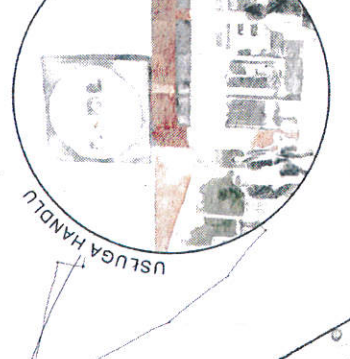
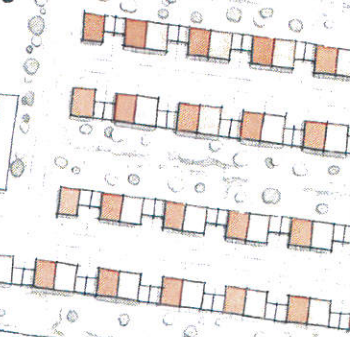
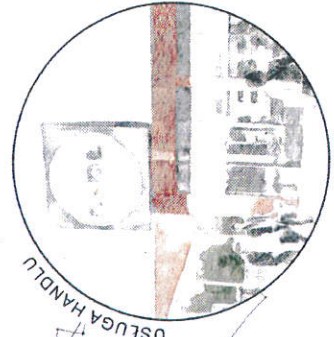
ZABUDOWA MIESZKALNA WOLNOSTOJĄCA

USŁUGA HANDLU

ZABUDOWA MIESZKALNA SZEREGOWA

ZIELEN URZĄDZONA - NIEWIELKI PARK I SKWER

USŁUGA OSWIA - PRZEDSZKOLE / ŻŁOBEK



K.T.M. Sp. z o.o.
Gorzów 76

KTM

DZIAŁKI A+B

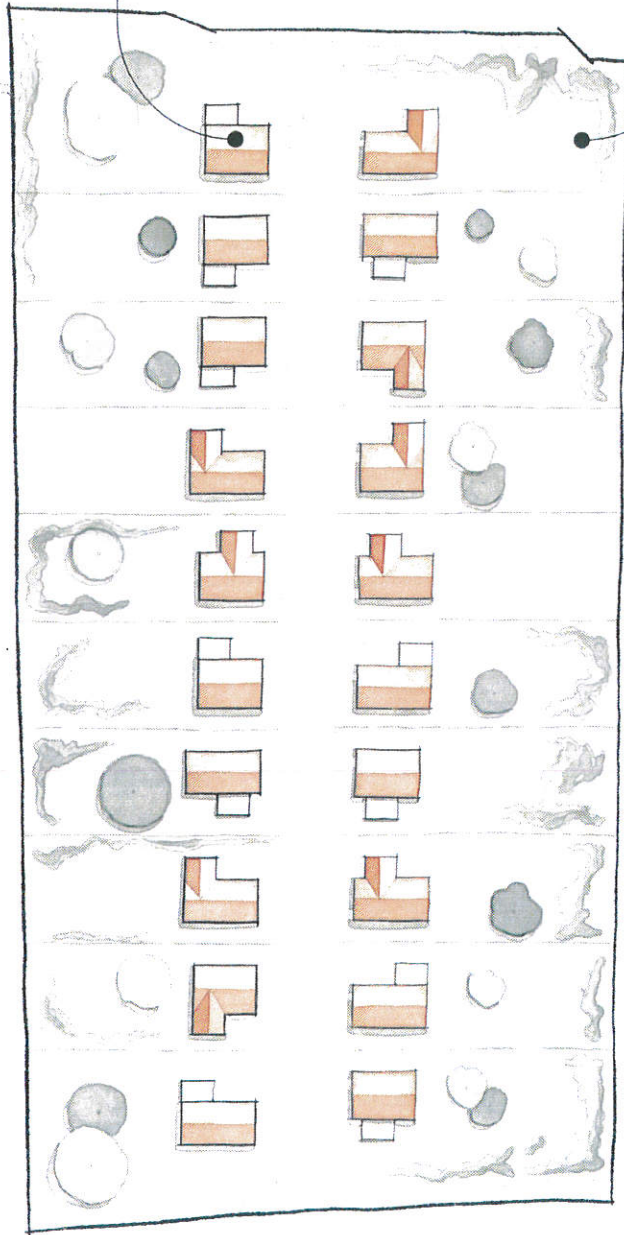
TI III PRZEMYSŁAW KONNICKI

W ramach optymalizacji zagospodarowania terenu zaprojektowano jedną drogę wewnętrzną, która przebiega przez środek układu, dzieląc go na dwie części. Dzięki temu utworzono dwa odrębne segmenty, z których każdy został przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną w formie wolnostojącej. Zaprojektowana droga została zintegrowana z istniejącą infrastrukturą komunikacyjną - łączy się z drogą oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 1KDL oraz z wewnętrzną drogą dojazdową przylegającą do działki od strony zachodniej. Stworzony w ten sposób układ oferuje 20 odrębnych nieruchomości gruntowych o wyższym standardzie oscylującym w przedziale 1000-1600 m².

BILANS TERENU

Powierzchnia terenu:	25 036,96 m ²
Powierzchnia terenów mieszkalnych:	22 274,79 m ²
Powierzchnia komunikacji:	2 713,55 m ²
Liczba działek w zabudowie jednorodzinnej:	20

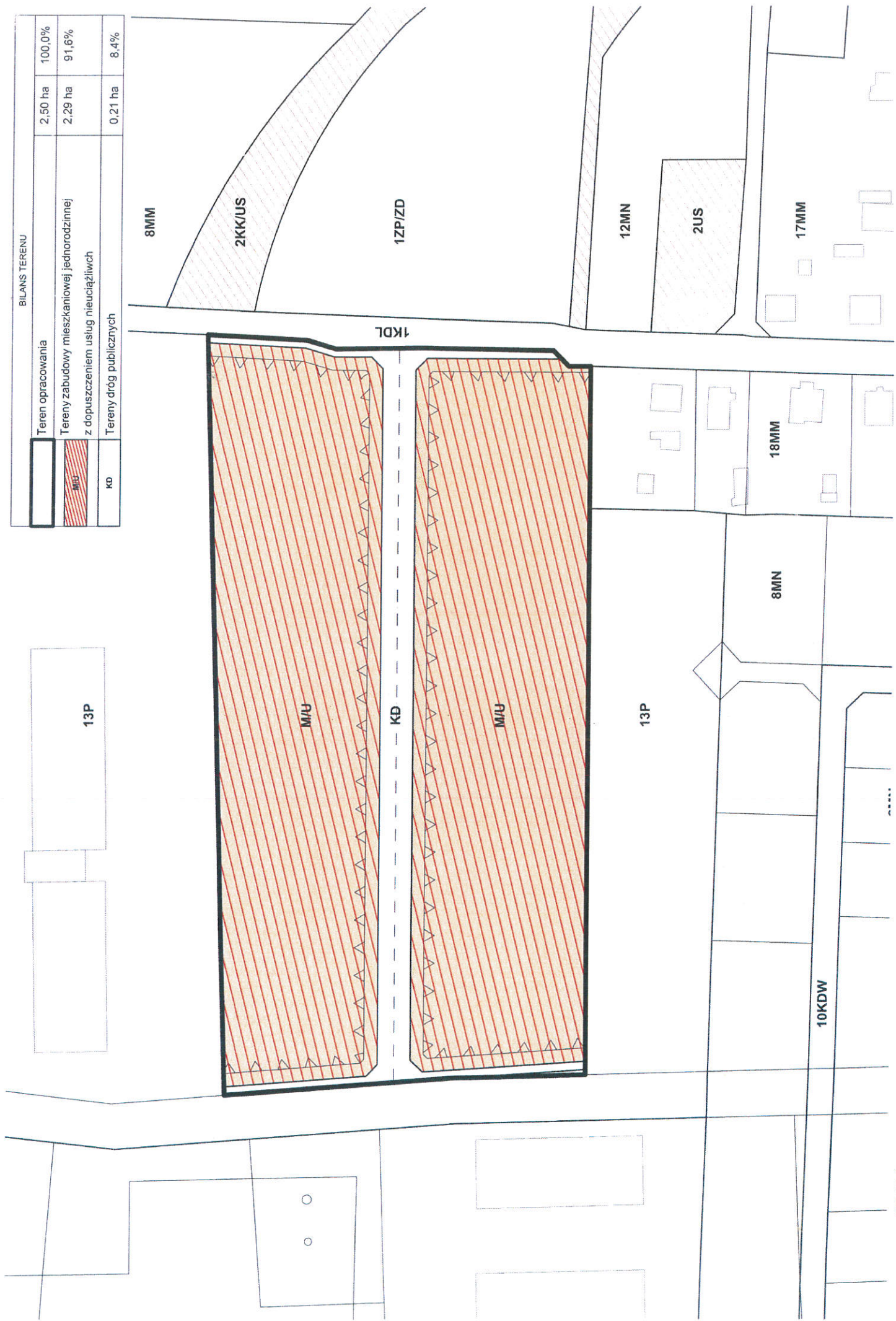
ZABUDOWA MIESZKANOWA WOLNOSTOJĄCA



ZIELEN OGRODWA

BILANS TERENU

Tereny opracowania	2,50 ha	100,0%
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	2,29 ha	91,6%
Tereny dróg publicznych	0,21 ha	8,4%



Malczyce, dnia 15 stycznia 2026 roku

ROŚ.6220.2.2.2026.D

DECYZJA o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art.59a ust.4 pkt 13, art. 71 ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 84 , art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt. 2 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.2024.1112 t.j.) dalej zwaną ustawą oos oraz §3 ust.1 pkt 55) lit. a tiret 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz.U.2019.1839 ze zm.) w związku z art.5 ust.3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz.U.2025.1754 t.j.) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U.2025.1691 t.j.), dalej kpa po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.06.2025r. (data wpływu do tegoż urzędu:11.06.2025r.) znak: EU/948/KiB/2025 Pani Anny Kamińskiej, pełnomocnika działającego z ramienia EURO-EKO-POL Sp. z o.o. w imieniu i na rzecz Inwestora - K.T.M Sp. z o.o. Gorześlów 76, 54-420 Bierutów w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: **"Budowa osiedla domków jednorodzinnych na dz. ewid.22/15, 22/16 i 36/52 obręb Malczyce."** (gmina Malczyce, powiat średzki, woj. dolnośląskie).

orzekam, co następuje:

- I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: **"Budowa osiedla domków jednorodzinnych na dz. ewid.22/15, 22/16 i 36/52 obręb Malczyce."** (gmina Malczyce, powiat średzki, woj. dolnośląskie).
- II. Określam 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. Realizacja inwestycji będzie możliwa po uzyskaniu wymaganych prawem zgód i uzgodnień m.in. w zakresie gospodarki wodnej.

2. W przypadku stwierdzenia historycznego zanieczyszczenia powierzchni w granicach obszaru inwestycyjnego, należy prowadzić remediację zanieczyszczonych gruntów, po uzgodnieniu z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.
3. W przypadku ewentualnego zanieczyszczenia gruntu, wody odprowadzane z wykopów, w przypadku ich odwadniania, mogą być zanieczyszczone i muszą spełniać wymagania prawne określone w przepisach szczegółowych w zależności od przyjętego sposobu ich odprowadzania. Stwierdzenie występowania w wodach określonych substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, może wpłynąć na konieczność uzyskania odpowiednich zgód.
4. W przypadku występowania zanieczyszczonego gruntu, nie można go wykorzystywać na terenie inwestycji, należy potraktować go jako odpad i przekazać uprawnionemu podmiotowi do zagospodarowania.
5. Zidentyfikowane na terenie przewidzianym pod inwestycję rośliny inwazyjne w tym m.in. rdestowce należy usunąć zgodnie z obowiązującymi wytycznymi, tak aby nie dopuścić do ich rozprzestrzeniania się poza terenem inwestycji.
6. Ścieki bytowe, na etapie eksploatacji osiedla, odprowadzać do kanalizacji sanitarnej.
7. W przypadku, gdy w wyniku prowadzonej działalności handlowo-usługowej będą powstawać ścieki przemysłowe, na ich odprowadzanie inwestor musi posiadać umowę z właścicielem oczyszczalni ścieków oraz pozwolenie wodnoprawne w przypadku występowania w ściekach substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.
8. Na etapie eksploatacji osiedla, wody opadowe i roztopowe, należy odprowadzać w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu i terenom sąsiednim, po uzyskaniu koniecznych zgód i pozwoleń, w ilościach zgodnych z uzyskanymi warunkami.
9. Jak największą część wód opadowych i roztopowych należy zretencjonować i wykorzystać na terenie inwestycji np. podlewania zieleni, prac porządkowych itp., a pozostałą część odprowadzać w sposób, na który Inwestor uzyska wymagane prawem zgody.
10. W przypadku uzyskania przez Inwestora zgód w zakresie gospodarki wodno-ściekowej w tym odprowadzania wód opadowych, w planowanym przez Inwestora wariantcie, wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia należy zagospodarować w całości na terenie inwestycji, w systemach retencyjnych o odpowiedniej pojemności.
11. Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencyjnego o właściwej pojemności oraz utrzymanie go w gotowości retencyjnej odpowiada Inwestor.

12. Odpady magazynować selektywnie, w sposób uporządkowany, w odpowiednich pojemnikach w sposób zabezpieczający przed wpływem czynników atmosferycznych i powstawaniem odcieków.
13. W przypadku zaistnienia kontaktu wód opadowych i roztopowych z odpadami, wody te należy traktować jako ściek przemysłowy i usuwać z terenu inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
14. Wycinkę drzew i krzewów ograniczyć do egzemplarzy kolidujących z realizacją inwestycji i w okresie od 1 marca do 15 października prowadzić pod nadzorem specjalisty ornitologa, który przed rozpoczęciem prac dokona oglądu drzew i krzewów pod kątem gniazdowania ptaków, a w przypadku potwierdzenia ich występowania wskaże dopuszczalny termin i sposób prowadzenia prac wycinkowych.
15. Pnie drzew narażone na uszkodzenia mechaniczne odeskować do wysokości ok.2m od poziomu gruntu (dolna część desek powinna opierać się na podłożu). Odeskowanie należy przymocować do pnia, w sposób niepowodujący okaleczenia drzewa, a pomiędzy odeskowaniem i powierzchnią pnia umieścić elastyczny materiał (np. grube maty słomiane).
16. Prace ziemne w obrębie brył korzeniowych drzew i krzewów wykonywać ręcznie. Odsłonięte korzenie przykrywać matami słomianymi lub jutowymi – przy temperaturach przekraczających 20°C zwilżonymi wodą, by zapobiec wysuszeniu korzeni, natomiast przy temperaturach ujemnych maty powinny być suche, by uniknąć przemarzania korzeni.
17. Teren w obrębie systemu korzeniowego wygradzić ogrodzeniem ochronnym oraz czytelnie oznaczyć tabliczką informującą o drzewach narażonych na uszkodzenia mechaniczne.
18. Nie składować ziemi, odpadów stałych lub płynnych mogących zmienić chemizm gleby (np. oleje, paliwa) w obrębie drzew i krzewów.
19. Nie rzadziej niż raz dziennie (w trakcie realizacji inwestycji) kontrolować wykopy mogące stanowić pułapki dla zwierząt; płazów, gadów, małych ssaków (ze szczególnych uwzględnieniem okresu migracji rozrodu, tj. od 15 marca do 15 października), a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt w wykopach przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
20. Na czas realizacji inwestycji, wzdłuż południowej i zachodniej granicy działki nr 22/15 obręb Malczyce, wykonać tymczasowy płotek herpetologiczny. Płotek wykonać z siatki (o oczkach maksymalnie 5mm), agrotkaniny lub geotkaniny. Ogrodzenie winno mieć wysokość nie mniejszą niż 50 cm i być zakopane na głębokość min. 10-15 cm oraz posiadać wygięcie górnej krawędzi o szerokości nie mniejszej niż 10 cm skierowane w

kierunku przeciwnym do terenu inwestycji, a zewnętrzne końce płotków winny mieć zakończenie U-kształtne.

21. Nie oświetlać terenu inwestycji w porze nocnej w sposób ciągły. Stosować ciepłą barwę światła (maksymalnie do 3000K). Oprawy oświetleniowe montować w taki sposób, aby strumień światła padał bezpośrednio prostopadle do oświetlonej powierzchni.
 22. Do planowanych nasadzeń drzew i krzewów w stosunku 1:1 tj. jedno nowe drzewo/krzew za jedno usunięte drzewo/krzew, wykorzystać rodzime gatunki np. lipę drobnolistną, klon zwyczajny, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy. Nie stosować gatunków inwazyjnych.
 23. W pierwszym roku po dokonaniu nasadzeń dokonać przeglądu zdrowotnego drzew i krzewów wchodzących w skład planowanej zieleni, o której mowa w warunku powyżej. Okazy słabe oraz te, które się nie przyjęły zastąpić nowymi nasadzeniami.
- III. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

U z a s a d n i e

Wnioskiem z dnia 10 czerwca 2025r. (data wpływu do tut. urzędu: 11 czerwca 2025r.) znak: EU/948/KiB/2025, uzupełnionym w dniu 30 czerwca 2025r. (data wpływu do tut. urzędu: 30 czerwca 2025r.) pismem znak: EU/1023/KiB/2025 Pani Anna Kamińska, pełnomocnik działający na podstawie pełnomocnictwa z dnia 29 maja 2025r. z ramienia EURO-EKO-POL Sp. z o.o. w imieniu i na rzecz K.T.M Sp. z o.o. Gorzestaw 76, 56-420 Bierutów zwrócił się o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: **"Budowa osiedla domków jednorodzinnych na dz. ewid.22/15, 22/16 i 36/52 obręb Malczyce."** Do przedmiotowego wniosku dołączono wymagane dokumenty, w tym kartę informacyjną przedsięwzięcia, dalej kip sporządzoną przez mgr inż. Kingę Baran pod nadzorem mgr inż. Anny Szczecińskiej w czerwcu 2025r.

Planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane przez tutejszy organ do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w §3 ust.1 pkt 55) lit. a tiret 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 ze zm.) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023r. (Dz.U.2023.1724 t.j.) zmieniające rozporządzenie podstawowe. Ponadto postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia zostało prowadzone w oparciu o zapisy ustawy z dnia 5 lipca

2018r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2025.1754 t.j.) (tzw. specustawa deweloperska).

W związku z powyższym, na podstawie art.71 ust.2 pkt 2 ustawy ooś, realizacja przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Biorąc pod uwagę rodzaj i lokalizację przedsięwzięcia, zgodnie z art. 75 ust.1 pkt 4 ustawy ooś, organem właściwym do wydania decyzji w niniejszej sprawie jest Wójt Gminy Malczyce.

Ponieważ w powyższej sprawie liczba stron postępowania przekracza 10, stosowanie do art.74 ust. 3 ustawy ooś, Wójt Gminy Malczyce zawiadamiał strony postępowania o wszystkich czynnościach organu na zasadzie określonej w art.49 kpa, tj. poprzez obwieszczenia. Obwieszczenia wydane w toku prowadzonego postępowania umieszczane były na okres 14 dni:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Malczyce
- na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Malczyce (bip.malczyce.wroc.pl).

W oparciu o przekazane informacje i ustaleniu kręgu stron postępowania, Wójt Gminy Malczyce obwieszczeniem znak:ROŚ.6220.1.2025 z dnia 01 lipca 2025r.poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o możliwości czynnego udziału na każdym etapie postępowania oraz zapoznania się z dokumentacją sprawy. Żadna ze stron postępowania nie wniosła wniosków i uwag do sprawy.

Działając na podstawie art.64 ust.1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś, Wójt Gminy Malczyce pismem znak:ROŚ.6220.1.1.2025 z dnia 01.07.2025r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, pismem znak:ROŚ.6220.1.2.2025 z dnia 01.07.2025r., wystąpił do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz pismem znak:ROŚ.6220.1.3.2025 z dnia 01.07.2025r. wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Śląskiej o wydanie opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz ewentualnego zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko wnioskowanego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – pismem znak:WOOŚ.220.337.2025.TP.1 z dnia 18 lipca 2025r. (data wpływu:18 lipca 2025r.) zawiadomił o niemożności rozpatrzenia przedmiotowej sprawy w ustawowo wyznaczonym terminie, ze względu na konieczność uzupełnienia szczegółowej analizy przedłożonego materiału dowodowego. Jednocześnie poinformował o nowym terminie rozpatrzenia sprawy do dnia 29 sierpnia 2025r. Następnie pismem z dnia 28 lipca 2025r. znak:WOOŚ.4220.337.2025.TP.2 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu wezwał wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień do informacji zawartych w kip w zakresie aspektów przyrodniczych i środowiskowych. W dniu 08.08.2025r. pismem znak:

EU/1156/KiB/2025 pełnomocnik Inwestora przekazał do Wójta Gminy Malczyce (data wpływu: 11 sierpnia 2025r.) oraz do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu stosowane wyjaśnienie. Kolejnym pismem z dnia 29 sierpnia 2025r. znak:WOOŚ.4220.337.2025.TP.3, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu poinformował, że ze względu na konieczność szczegółowej analizy przedłożonego uzupełnienia wyznacza nowy termin załatwienia sprawy do dnia 09 października 2025r. Następnie pismem z dnia 05 września 2025r. znak:WOOŚ.4220.337.2025.TP.4 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu wezwał wnioskodawcę do ponownego złożenia wyjaśnień do informacji zawartych w kip w przedstawionym w piśmie zakresie. Pismem z dnia 24 września 2025r. znak: EU/1304/KiB/2025 pełnomocnik Inwestora przekazał uzupełnienie treści kip organowi prowadzącemu sprawę tj. Wójtowi Gminy Malczyce (data wpływu: 26 września 2025r.) oraz Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Na podstawie przedłożonego przez Inwestora uzupełnienia materiału dowodowego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu w piśmie z dnia 09 października 2025r., znak:WOOŚ.4220.337.2025.TP.5 poinformował o niemożności załatwienia sprawy w terminie wskazanym w piśmie z dnia 29 sierpnia 2025r., znak:WOOŚ.4220.337.2025.TP.3 i wskazał nowy termin rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy do dnia 13 listopada 2025r. Inwestor pismem EU/1544/KiB/2025 z dnia 20.11.2025r. przekazał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz do tutejszego organu informację uzupełniającą kip. Według wyjaśnień wnioskodawcy zawartych w uzupełnieniu przesłanym pismem EU/1544/KiB/2025 z dnia 20.11.2025r. wynika, że Inwestor w ramach inwestycji planuje posadowienie garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingowych o łącznej powierzchni ok. 0,5250 ha a zatem nie potwierdza osiągnięcia progów określonych w §3 ust. 1, pkt 55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie *przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* tj. garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1,0 ha.

W oparciu o powyższe Wójt Gminy Malczyce pismem znak: ROŚ.6220.2.2025 z dnia 25 listopada 2025r. skierowanym do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska dokonał zmiany kwalifikacji przedsięwzięcia i na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie *przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz.U.2019.1839) po uwzględnieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023r. (Dz.U.2023.1724) zmieniającego ww. rozporządzenie tutejszy organ zakwalifikował przedmiotową inwestycję jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z §3 ust.1 pkt 55) lit. a tiret drugie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie *przedsięwzięć mogących znacząco*

oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany – zmieniając tym samym pierwotną kwalifikację przedsięwzięcia do §3 ust.1 pkt 55) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*.

Kolejnym pismem z dnia 13 listopada 2025r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu znak:WOOŚ.4220.337.2025.TP.6 zawiadomił o niemożności rozpatrzenia sprawy w terminie określonym w piśmie znak:WOOŚ.4220.337.2025.TP.5 ze względu na konieczność szczegółowej analizy przedłożonego uzupełnienia materiału dowodowego wraz z pismem z dnia 24 września 2025r. Jednocześnie poinformował, że niniejsza sprawa zostanie załatwiona do dnia 04 grudnia 2025r. Następnie w postanowieniu z dnia 02 grudnia 2025r., znak:WOOŚ.4220.337.2025.TP.7 wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych wymagań.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Środzie Śląskiej w postanowieniu z dnia 24.07.2025r., znak:ZNS.9022.5.33.2025.AO (data wpływu do tut. urzędu: 25 lipca 2025r.) stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie po analizie przedłożonej dokumentacji stwierdził, że kip wymaga dodatkowego uzupełnienia w związku z czym pismem z dnia 18 lipca 2025r. znak:VC.ZZŚ.4901.175.2025.KM (data wpływu do tut. organu: 23 lipca 2025r.) wezwał Wójta Gminy Malczyce do przedłożenia dodatkowych wyjaśnień w określonym zakresie. Uzupełniona dokumentacja została przekazana organowi opiniującemu zarówno przez Inwestora pismem z dnia 06 sierpnia 2025r, znak: EU/1148/KiB/2025 oraz przez Wójta Gminy Malczyce w dniu 11 września 2025r. pismem znak:ROŚ.6220.1.7.2025. Następnie Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem z dnia 12 września 2025r., znak:VC.ZZŚ.4901.174.2025.KM (data wpływu do tut. urzędu:17 września 2025r.) wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych wymagań

Na podstawie art.10 §1 w trybie art.49 kpa oraz art.74 ust.3 ustawy osób obwieszczeniem z dnia 11 grudnia 2025r., znak:ROŚ.6220.2.1.2025 tutejszy organ zawiadomił strony o zebraniu całego materiału dowodowego w przedmiotowym postępowaniu i o prawie stron do wypowiedzenia się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów oraz możliwości wniesienia uwag i wniosków w terminie 7 dni od daty doręczenia obwieszczenia.

Zgodnie z art.49 kpa w przypadku zawiadomienia stron przez obwieszczenie, doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dna publicznego ogłoszenia. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski stron postępowania.

Zgodnie z art.80 ust.2 ustawy ooś decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydają się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu objętego przedmiotowym wnioskiem stanowiącego działki o numerach: 22/15, 22/16 i 36/52 obręb Malczyce obowiązują zapisy uchwały nr VIII/67/2019 Rady Gminy Malczyce z dnia 05 czerwca 2019r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Malczyce. Działki inwestycyjne znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 7P – tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi. Mimo zapisów ww. uchwały na podstawie art.5 ust.3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2025.1754 t.j.) tzw. specustawy deweloperskiej realizacja inwestycji mieszkaniowych jest możliwa niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, w przedmiotowej sprawie nie jest wymagane przeprowadzenie oceny zgodności inwestycji z zapisami MPZP co powoduje, że złożony wniosek spełnia wymagania art.59a ust.4 pkt 13 ustawy ooś.

W myśl art.84 ust.1 ustawy ooś stwierdza się brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia. Zgodnie z art.84 ust.2 ustawy ooś charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Odnosząc się do art.84 ust.1a ustawy ooś, po zapoznaniu się z zakresem planowanego przedsięwzięcia, charakterystyką przedsięwzięcia oraz istniejącymi w rejonie inwestowania uwarunkowaniami stwierdzono, że wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia wymaga określenia warunków i wymagań, o których mowa w art.82 ust.1 pkt 1 lit. b ustawy ooś. Stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stosowanie do zapisów art.85 ust.2 pkt 2 uwzględniono kryteria, o których mowa w art.63 ust.1 ustawy ooś oraz opinie organów współdziałających.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania wymienione w art.63 ust.1 ustawy ooś oraz zakres wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w tym kip tut. organ zbadał: rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem: skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu, istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie, powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, zakresu robót związanych z realizacją przedsięwzięcia, wykorzystania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi, wielkości emisji i

występowania innych uciążliwości wynikających z realizacji zaplanowanego przedsięwzięcia oraz zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji, przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie, usytuowania przedsięwzięcia na obszarach wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym na obszarach Natura 2000.

W kontekście art.63 ust.1 pkt 1 lit. a planowana inwestycja będzie polegać na budowie osiedla domków jednorodzinnych w ramach, której zaplanowano realizację 60 domów wolnostojących oraz 64 domów w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zabudową usługową. Teren na którym planowane jest przedsięwzięcie obejmuje działki nr 22/15, 22/16, 36/52 obręb Malczyce stanowiące niezagospodarowany teren po byłej cukrowni „Małozyn” w Malczycach. Działki, na których planuje się realizację przedsięwzięcia są własnością Skarbu Państwa, natomiast Inwestor KTM Sp. z o.o. stanowi użytkownika wieczystego. Planowana inwestycja obejmuje teren o łącznej powierzchni ok.13.39 ha, natomiast zgodnie z przedstawionym w KIP bilansem terenu na potrzeby przedmiotowej inwestycji zajęte zostanie ok.10,87 ha – 6,57 ha przeznaczono na zabudowę mieszkaniową, 1,59 ha zaplanowano na zabudowę usługową, 1,71 ha na drogi publiczne i 1,00 ha na zieleni urządzonej. Zgodnie z wyjaśnieniami wnioskodawcy w ramach inwestycji planuje się również wybudowanie garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingowych o łącznej powierzchni ok. 0,53 ha. Miejsca parkingowe dla poszczególnych budynków mieszkalnych będą realizowane w obrębie działek tych budynków, natomiast pozostałe miejsca parkingowe przewiduje się lokalizować w obrębie terenów usługowych.

Najbliższy obszar chroniony akustycznie tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajduje się w odległości ok 10m od granic inwestycji w kierunku południowym od działki nr 36/52 obręb Malczyce, natomiast teren zabudowy mieszanej przylega do wszystkich działek inwestycyjnych od strony południowej i wschodniej. Przedmiotowa inwestycja będzie stanowić dopełnienie istniejącej już zabudowy na sąsiednich nieruchomościach.

Opisując istotne rozwiązania charakteryzujące przedsięwzięcie należy zwrócić uwagę na rodzaj zastosowanej przez Inwestora technologii. Planowane osiedle domów zostanie wykonane w technologii murowanej tradycyjnej, z zastosowaniem bloczków ceramicznych lub silikatowych z izolacją termiczną wykonaną ze styropianu. Konstrukcja dachów będzie drewniana, pokryta dachówką ceramiczną lub betonową, alternatywnie blachodachówką lub blachą. Ponadto, w proponowanym przez Inwestora wariantcie planowanego przedsięwzięcia na dachach domków planuje się posadowienie instalacji fotowoltaicznych. Do ogrzewania domów zostaną wykorzystane piece gazowe lub pompy ciepła. Wysokość budynków planowana jest na ok. 6-10 metrów, natomiast ich wymiary orientacyjne będą wynosić ok. 8-12 metrów szerokości na 10-15 metrów długości. Przewidziany standard budynków będzie

wynosił ok.100-140 m² powierzchni zabudowy. Drogi dojazdowe zostaną wykonane z nawierzchni asfaltowej lub kostki betonowej, natomiast chodniki i ciągi piesze będą posiadać nawierzchnię z kostki betonowej lub żwiru (szczególnie w częściach alei parkowych). Oświetlenie terenu dla ciągów komunikacji pieszej i kołowej będzie realizowane w postaci ulicznych lamp solarnych wyposażonych dodatkowo w wiatraki.

Przedsięwzięcie realizowane będzie etapowo, zgodnie z następującą kolejnością prac:

- 1) **etap I** - uzbrojenie terenu;
- 2) **etap II** - budowa dróg tymczasowych i zjazdów;
- 3) **etap III** - realizacja zabudowy mieszkaniowej – budowę domów jednorodzinnych przewiduje się etapowo – po ok. 5 szt. w jednym etapie;
- 4) **etap IV** - zagospodarowanie indywidualne wokół budynków - wykonanie podjazdów, dojazd do budynków, ogrodzeń, aranżacji zieleni;
- 5) **etap V** - docelowa komunikacja drogowa i kołowa;
- 6) **etap VI** - aranżacja zieleni i przestrzeni wspólnych – wykonanie nasadzeń, założenie terenów rekreacyjnych, placów zabaw i alei spacerowych.

W nawiązaniu do art.63 ust.1 pkt 1 lit. b oraz pkt.3 lit. f ustawy ooś, biorąc pod uwagę rodzaj, skalę oraz parametry i warunki eksploatacji przedsięwzięcia stwierdza się, iż nie będzie występować zjawisko kumulowania się oddziaływań z innym przedsięwzięciami. Otoczenie planowanej inwestycji stanowi głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa. W odległości 100 m od terenu inwestycji mieści się oczyszczalnia ścieków, budynki magazynowe pozostałe po zakończeniu działalności byłej cukrowni a także warsztat remontowo-naprawczy. Mając powyższe na uwadze nie przewiduje się aby prowadzona przez sąsiadujące zakłady działalność lub obecność budynków mieszkalnych prowadziła do kumulacji oddziaływań z planowanym zamierzeniem w zakresie emisji z poruszających się po drogach dojazdowych pojazdów osobowych, dostawczych i ciężarowych oraz emisji hałasu, szczególnie na etapie realizacji. Sąsiadujące zakłady oraz zabudowa mieszkaniowa stanowią odrębne inwestycje niezwiązane z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym. Wjazd na teren przedsięwzięcia będzie realizowany osobnym wjazdem.

Odnosząc się do zapisu art.63 ust.1 pkt 1 lit. c ustawy ooś, na podstawie kip ustalono, że realizacja inwestycji będzie wiązać się z zastosowaniem typowych dla tego rodzaju przedsięwzięć materiałów i surowców budowlanych.

W związku z art.63 ust.1 pkt 1 lit. d i g oraz na podstawie informacji zawartych w kip stwierdzono, że podczas realizacji inwestycji wystąpi emisja hałasu do środowiska oraz emisja zanieczyszczeń gazowych do powietrza atmosferycznego. Głównym źródłem hałasu emitowanego do środowiska będzie ruch samochodów oraz pojazdów mechanicznych niezbędnych do wykonywania prac budowlanych i porządkowych. Wpływ maszyn i pojazdów na klimat akustyczny w fazie realizacji zostanie ograniczony przez zastosowanie organizacji

pracy, zapewniającej maksymalną koncepcję robót oraz skrócenie do minimum fazy realizacji inwestycji. Uciążliwości związane z tym etapem będą miały charakter tymczasowy, typowy dla prac związanych z realizacją inwestycji i ustąpią wraz z ich zakończeniem. Zgodnie z informacjami przedstawionymi w kip etap realizacji inwestycji potrwa ok. 3 lata, a prace będą prowadzone w dni robocze w porze dziennej. Po zakończeniu etapu realizacji głównym źródłem hałasu na terenie inwestycyjnym będzie emisja spalin z samochodów osobowych, głównie mieszkańców osiedla, aut dostawczych a także samochodów ciężarowych np. wywożących odpady komunalne. Emisja zanieczyszczeń spalin z transportu będzie miała charakter zmienny w czasie i związana będzie z długością trasy na terenie inwestycji. Przewiduje się, że transport samochodowy będzie miał zasięg lokalny i nie będzie powodował znaczących uciążliwości dla środowiska i ludzi w najbliższym otoczeniu. Źródłem emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza będą zanieczyszczenia w postaci pyłów, węglowodorów, tlenków azotu oraz tlenków siarki powstających w procesie spalania paliw w silnikach pojazdów wykorzystywanych przy pracach budowlanych. Wykorzystywane pojazdy będą spełniać wymagania w zakresie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczenia w wydalanych spalinach. Odpady wytworzone na etapie realizacji inwestycji będą magazynowane selektywnie wyznaczonym miejscu i przekazywane wyłącznie uprawnionym podmiotom. Zgodnie z zapewnieniem Inwestora, prace na etapie realizacji będą prowadzone w taki sposób aby minimalizować ilość powstających odpadów oraz ograniczać negatywne ich oddziaływanie na środowisko, zdrowie i życie ludzi. Powstające w fazie realizacji inwestycji ścieki bytowe, związane z czasową obecnością pracowników będą gromadzone w toaletach przenośnych typu toi-toi, a następnie będą odbierane przez uprawnioną firmę. Ścieki bytowe wytwarzane na etapie eksploatacji będą odprowadzane przez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków

. Ponadto, Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w opinii znak:VC.ZZŚ.4901.175.2025.KM z dnia 12 września 2025r. zwrócił uwagę iż na etapie realizacji przedsięwzięcia zaplecze budowy powinno być wyznaczone na utwardzonej i szczelnej nawierzchni oraz wyposażone w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych lub innych. W przypadku zanieczyszczenia gruntu należy niezwłocznie zebrać zanieczyszczoną warstwę celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu. W przypadku awarii sprzętu budowlanego jego pracę należy niezwłocznie przerwać a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych należy gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami, uszkodzony sprzęt do czasu przetransportowania do miejsca serwisowania umieścić na zapleczu budowy.

W odniesieniu do art.63 ust.1 pkt 3 lit. e ustawy ooś, uznano, że uciążliwości związane z realizacją przedsięwzięcia będą krótkookresowe i ustąpią po zakończeniu jego realizacji. Etap eksploatacji przedsięwzięcia będzie źródłem niewielkiego poziomu hałasu do

środowiska, którego zasięg i natężenie nie będzie stanowiło zagrożenia dla środowiska naturalnego.

W związku z zapisami art.63 ust.1 pkt 1 lit. e ustawy ooś, dotyczącymi ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu zaplanowanej przez Inwestora technologii budowy a także ze względu na charakter inwestycji oraz stabilność sejsmiczną stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie nie stwarza ryzyka wystąpienia ww. zdarzeń.

W związku z art.63 ust.1 pkt 1 lit. f ustawy ooś, przedmiotowa inwestycja będzie związana z wytwarzaniem odpadów, w tym niebezpiecznych zarówno na etapie realizacji oraz eksploatacji.

Źródłem odpadów na etapie realizacji przedsięwzięcia będą prace budowlane związane z posadowieniem osiedla domków jednorodzinnych, porządkowaniem terenu oraz montażem. Zgodnie z deklaracją, Inwestor zadba o wyposażenie terenu inwestycji w pojemniki do selektywnego gromadzenia odpadów komunalnych oraz zapewni ich odbiór przez uprawnione podmioty, posiadające stosowne zezwolenia wymagane przepisami prawa w zakresie gospodarowania odpadami. Na placu budowy zostanie wydzielone miejsce do czasowego magazynowania odpadów. Odpady będą magazynowane w sposób selektywny, w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza wyznaczone miejsca. W kip Inwestor podał rodzaje oraz szacunkowe ilości odpadów przeznaczonych do wytworzenia na etapie realizacji inwestycji, są to:

- zmieszane odpady opakowaniowe (15 01 06) w ilości 3,0 Mg;
- zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12 (16 02 13*) w ilości 1,0Mg;
- odpady betonu oraz gruz betonowy (17 01 01) w ilości 1,0 Mg;
- gruz ceglany (17 01 02) w ilości 1,0 Mg;
- tworzywa sztuczne (17 02 03) w ilości 2,0 Mg;
- żelazo i stal (17 04 05) w ilości 2,0 Mg;
- kable inne niż wymienione w 17 04 10 (17 04 11) w ilości 1,0 Mg;
- gleba i ziemia, w tym kamienia inne niż wymienione w 17 05 03 (17 05 04) w ilości 150,0 Mg;
- materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03 (17 06 04) w ilości 2,0 Mg;
- gleba i ziemia, w tym kamienie inne niż wymienione w 17 05 03 (17 05 04) w ilości 100 Mg;
- gleba i ziemia, w tym kamienie , zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB) (17 05 03*) w ilości 0,5 Mg.

Na etapie eksploatacji inwestycji będą powstawać odpady komunalne wytwarzane w gospodarstwach domowych, które traktowane jako nieruchomości zamieszkałe będą objęte gminnym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi. Głównymi rodzajami odpadów będą odpady zaklasyfikowane do grupy 15 i 20, takie jak: 150101, 150102, 150107, 160103, 200201, 200135, 200136, 200301 oraz 200307. Odpady komunalne będą gromadzone w pojemnikach przeznaczonych do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, w które wyposażą mieszkańców osiedla firma świadcząca usługę odbioru odpadów na terenie Gminy Malczyce. Dodatkowo, na etapie eksploatacji przedsięwzięcia w ramach działalności handlowo-usługowej będą powstawały odpady komunalne oraz inne niż komunalne. Rodzaje i ilości odpadów przewidzianych do wytworzenia będą zależne od planowanej działalności. Określenie rodzaju działalności handlowo-usługowych nastąpi na dalszym etapie inwestycji.

Nawiązując do art.63 ust.1 pkt 3 lit. b ustawy ooś, z uwagi na lokalny charakter opisywanej inwestycji oraz lokalizację przedsięwzięcia w znacznej odległości od granic Rzeczypospolitej Polskiej – inwestycja oddalona jest od najbliższej granicy z Czechami o ok.70 km, wyklucza się możliwość transgranicznego oddziaływania na poszczególne elementy przyrodnicze.

W kontekście art.63 ust.1 pkt 2 lit. k ustawy ooś należy stwierdzić, że projektowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Odra od Bystrzycy do Baryczy o kodzie RW6000121399. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2023.poz.335) - JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód o słabym potencjale ekologicznym, stan chemiczny – poniżej dobrego. Zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest umiarkowany potencjał ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieki istotnego Odry w obrębie JCWP (dla jesiotra); zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku Odry w obrębie JCWP (dla troci wędrowniej) i dobry stan chemiczny. Ze względu na ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych dla JCWP o kodzie RW6000121399 określono odstępstwa polegające na:

- odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot azotanowy, IFPL, MMI: bromowane difenyletery (b), rtęć (b), heptachlor (b); jest to spowodowane warunkami naturalnymi a w odniesieniu do substancji priorytetowych – brakiem możliwości technicznych (w tym niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów.

- złagodzeniu celów środowiskowych związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: przewodność elektrolityczna w

20°C bezno(a)piren(w); jest to spowodowane czynnikami wskazanymi, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych; presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeb społeczno-gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb.

Przedmiotowy obszar znajduje się w obrębie JCWPd nr 95 o kodzie PLGW600095, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. Jednakże w aktualnych Planach gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry JCWPd 95 została oceniona jako zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celu środowiskowego jakim jest dobry stan chemiczny oraz dobry stan ilościowy.

Na obszarze inwestycji nie znajduje się ujęcie wód ani strefy ochronne ujęć wód. Teren inwestycji znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 – Prochowice-Środa Śląska. Inwestycja nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

W kontekście przedmiotowego przedsięwzięcia oraz zapisu art.63 ust. 1 pkt 2 lit. a-d, f, g, i oraz j ustawy ooś stwierdzono, że w zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia ze względu na bliskość rzeki Odry mogą występować obszary o płytkim zaleganiu wód powierzchniowych. Natomiast na obszarze przedmiotowego przedsięwzięcia nie występują obszary górskie i leśne, obszary wodo-błotne, w tym siedliska łąkowe i ujścia rzek, obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszary przylegające do jezior czy uzdrowiska lub obszary ochrony uzdrowiskowej. W związku z powyższym ww. zapisy nie mają zastosowania w przedmiotowej sprawie.

W nawiązaniu do art.63 ust.1 pkt.2 lit e ustawy ooś, po przeanalizowaniu możliwości oddziaływania przedsięwzięcia w zakresie aspektów przyrodniczych stwierdzono, że w zasięgu oddziaływania przedmiotowej inwestycji nie występują obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody – w rozumieniu art.6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o *ochronie przyrody* (Dz.U.2026.13 t.j.). Najbliżej położony obszar Natura 2000 Łęgi Odrzańskie (PLC020002) znajduje się w odległości ok. 95 m, natomiast Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Odry” oddalony jest o ok.140m. Inwestycja będzie realizowana poza granicami głównych korytarzy ekologicznych. W zasięgu oddziaływania znajdują się drzewa i krzewy, których część wymaga wycinki w celu realizacji inwestycji.

Biorąc powyższe pod uwagę, uwzględniając wielkość i stopień oddziaływania, rodzaj i skalę inwestycji, a także opinie organów właściwych do wydania opinii, Wójt Gminy Malczyce uznał, że po zrealizowaniu przez Inwestora wszystkich warunków zawartych w przedłożonych

dokumentach oraz w niniejszej decyzji, planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z wymaganiami przepisów o ochronie środowiska.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji Stronom przysługuje prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu w terminie **14dni** od dnia doręczenia niniejszej decyzji.
2. Zgodnie z art.127a §1 i 2 kpa strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, poprzez złożenie do tutejszego organu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. 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.

Wójt Gminy Malczyce

Piotr Frankowski

Załącznik nr 1:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Inwestora – Pani Anna Kamińska
2. Strony postępowania poprzez obwieszczenie zgodnie z art.49 kpa
3. ROŚ a/a – Urząd Gminy w Malczycach

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Środzie Śląskiej
3. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

Sprawę prowadzi: Justyna Sęk-Szafrańska, Inspektor ds. ochrony środowiska, tel. 71/3179223 wew.213.
Zaakceptował: Mirosław Myśliwiec, Kierownik Referatu, e-mail: ros@malczyce.wroc.pl, tel. 71/3179223 wew.210.

Wojciech Gminy Malczyce

Piotr Frankowski

Wojciech

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Na podstawie art.84 ust. 2 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.2024.1112 t.j.)

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie osiedla domków jednorodzinnych w ramach, której zaplanowano realizację 60 domów wolnostojących oraz 64 domów w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zabudową usługową. Teren na którym planowane jest przedsięwzięcie obejmuje działki nr 22/15, 22/16, 36/52 obręb Malczyce, gmina Malczyce, województwo dolnośląskie. Obszar inwestycyjny stanowi teren poprzemysłowy oraz ubogi pod względem przyrodniczym, ponieważ w przeszłości poddawany był silnej antroporesji – obejmuje teren dawnej cukrowni „Małoszyn” w Małoszyn.

Działki, na których planuje się realizację przedsięwzięcia są własnością Skarbu Państwa, natomiast Inwestor - KTM Sp. z o.o. stanowi użytkownika wieczystego. Planowana inwestycja obejmuje teren o łącznej powierzchni ok.13.39 ha, natomiast zgodnie z przedstawionym w KIP bilansem terenu na potrzeby przedmiotowej inwestycji zajęte zostanie ok.10,87 ha – 6,57 ha przeznaczono na zabudowę mieszkaniową, 1,59 ha zaplanowano na zabudowę usługową, 1,71 ha na drogi publiczne i 1,00 ha na zieleń urządzoną. Zgodnie z wyjaśnieniami wnioskodawcy w ramach inwestycji planuje się również wybudowanie garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingowych o łącznej powierzchni ok.0,53 ha. Miejsca parkingowe dla poszczególnych budynków mieszkalnych będą realizowane w obrębie działek tych budynków, natomiast pozostałe miejsca parkingowe przewiduje się lokalizować w obrębie terenów usługowych.

Planowana inwestycja przewiduje realizację spójnego układu urbanistycznego o funkcji mieszkaniowej i usługowej, uzupełnionego układem komunikacyjnym oraz ogólnodostępną przestrzenią publiczną. Realizacja inwestycji poprawi sytuację mieszkaniową regionu oraz umożliwi rozwój gminy poprzez wzrost liczby mieszkańców. Na rzecz nowego przedsięwzięcia zostanie wykorzystany teren dotąd niezagospodarowany, silnie zmieniony przez działalność człowieka w przeszłości. Projekt inwestycji zakłada stworzenie miejsca tworzącego harmonijną, funkcjonalną całość z zachowaniem ładu przestrzennego, co wpłynie pozytywnie na estetykę obszaru.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie realizowane w strefach ochronnych ujęć wód, obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarach o krajobrazie mającym

znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszarach uzdrowisk i obszarach ochronny uzdrowiskowej.

Po przeanalizowaniu możliwości oddziaływania przedsięwzięcia w zakresie aspektów przyrodniczych stwierdzono, że w zasięgu oddziaływania przedmiotowej inwestycji nie występują obszary Natura 2000 oraz inne formy ochrony przyrody. Najbliżej położony obszar Natura 2000 Łęgi Odrzańskie (PLC020002) znajduje się w odległości ok. 95 m, natomiast Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Odry” oddalony jest o ok. 140m. Inwestycja nie będzie wywierać znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze, ww. obszar Natura 2000 oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Odry”, a także różnorodność biologiczną

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Odra od Bystrzycy do Baryczy o kodzie RW6000121399. Na obszarze inwestycji nie znajduje się ujęcie wód ani strefy ochronne ujęć wód. Teren inwestycji znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 – Prochowice-Środa Śląska. Inwestycja nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wójt Gminy Malczyce

Piotr Frankowski



WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW WE WROCŁAWIU

ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław
tel. (71) 322 02 83, (71) 395 80 10
dwkz@dwkz.pl
Adres ADE: AE:PL-97577-19299-IRUIH-22



Załącznik nr 4
do Uchwały nr XXVII/219/2026
Rady Gminy Malczyce
z dnia 18 maja 2026 r.

Wrocław, dnia 7 kwietnia 2026 r.

WZN.5151.320.2026.SCH

Urząd Gminy
ul. Dworcowa 5/4
55-320 Malczyce

Dotyczy: opinii w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w obszarze działek nr 22/15, 22/16, 36/52 w Malczycach, gm. Malczyce.

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 16.03.2026 r., (data wpływu: 16.03.2026 r.) pismo znak: ROŚ.6733.1. w sprawie jak wyżej, proszę o przyjęcie następującego stanowiska konserwatorskiego.

Działki objęte wnioskiem znajdują się w obszarze historycznego układu przestrzennego Malczyc oraz podlegają ochronie konserwatorskiej na mocy Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1292).

Ponadto objęte są ochroną na podstawie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr III/67/2019 Rady Gminy Malczyce z dnia 05.06.2019 r.

Działka nr 36/52 związana jest z funkcjonowaniem na terenie Malczyc dawnej cukrowni (utworzonej pod koniec XIX wieku jako *Zuckerfabrik Maltsch*, po 1945 przemianowanej na cukrownię „Małoszyn”), będącej obok zespołu stoczni rzecznej oraz fabryki papieru i celulozy, istotnym elementem zespołu budowli industrialnych w Malczycach, ważnych dla rozwoju przemysłu na Dolnym Śląsku.

Mając na uwadze powyższe **organ konserwatorski dopuszcza możliwość realizacji przedmiotowej inwestycji, jednakże wnosi następujące uwagi w zakresie koncepcji zagospodarowania terenów działek nr 22/15, 22/16 i 36/52 oraz w zakresie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej:**

- należy dokonać rozpoznania historyczno-archiwalnego celem dokładnego określenia dawnej funkcji działki nr 36/52 w nieistniejącym obecnie kompleksie dawnej cukrowni „Małoszyn”. W przypadku odnalezienia pozostałości fundamentów budynków pofabrycznych, w projekcie architektonicznym należy zaprojektować obiekty nawiązujące w skali, architekturze i rozplanowaniu do historycznych budynków. W przedmiotowej części planowanego nowego zainwestowania dopuszczalne jest zwiększenie wysokości projektowanych obiektów, jednakże przy zachowaniu dominacji budynków historycznych znajdujących się na północ od działki nr 36/52.
- na działkach nr 22/15 i 22/16 dopuszcza się realizację obiektów jednorodzinnych nawiązujących bezpośrednio w swej stylistyce do budynków przy ul. Kolonia Cukrowni. Należy także zwiększyć udział powierzchni biologicznie czynnej poprzez m.in. realizację ogródków na zatylach zabudowy, w nawiązaniu do rozwiązań charakterystycznych dla robotniczej zabudowy Malczyc. Ponadto obowiązują poniższe uwarunkowania jak dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,
 - nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy,
 - nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - obowiązują dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglącym matowym, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików lub lukarn
 - kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
 - elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych i występujących w danej miejscowości budynkach o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych
 - zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować wziemnymi;
 - ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów.
- dla prac ziemnych związanych z inwestycją wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych (w formie stałego nadzoru i, w razie konieczności prac wykopaliskowych) za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Powyższa opinia nie zwalnia z obowiązku uzyskania niezbędnych, przewidzianych przepisami prawa pozwoleń i uzgodnień.

Wszelkie koncepcje zagospodarowania terenu oraz architektoniczno-budowlane winny być uzgadniane z organem konserwatorskim.

Daniel Gibski

Dolnośląski Wojewódzki
Konserwator Zabytków

[podpisano elektronicznie]

Otrzymują:

- Strony postępowania, uczestnicy lub do wiadomości inne organu wg. rozdzielnika pozostającego w aktach sprawy.

- a/a Malczyce, gm. Malczyce, dz.22/15, 22/16,36/52

Spełniono obowiązek wynikający z RODO.

SCH, EM Sprawę prowadzi: Wydział Zabytków Archeologicznych, Madera Ewa- e-mail: e.madera@dwkz.pl

Klauzula Informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (dalej RODO) informujemy, że:

1. **Administrator danych osobowych** Administratorem danych osobowych jest **Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków** z siedzibą we Wrocławiu (50-243), ul. Łokietka 11. Można się z nim skontaktować:
 - Osobiście, poprzez umówienie wizyty;
 - Telefonicznie pod numerem **71 343 65 01**;
 - Mailowo: **dwkz@dwkz.pl**;
 - Korespondencyjnie: **Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław**;
 - Elektronicznie przez system e-doręczeń: **AE:PL-97577-19299-IRUIH-22**.
2. **Inspektor ochrony danych osobowych** W sprawach dotyczących ochrony danych osobowych można skontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych:
 - **Mateusz Adamczyk**, tel. **71 395 80 05**, e-mail: **iod@dwkz.pl**;
 - Osobiście w siedzibie urzędu: **Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu, ul. Łokietka 11, 50-243 Wrocław**.
3. **Cel i podstawa przetwarzania danych** Dane osobowe przetwarzane są w celu realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa, w szczególności z **ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** oraz na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e RODO – wykonanie zadania realizowanego w interesie publicznym.
4. **Odbiorcy danych** Dane mogą być przekazywane:
 - Podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa (np. sądom, prokuraturze, jednostkom policji);
 - Podmiotom przetwarzającym dane na podstawie umów o powierzenie przetwarzania (np. kancelariom prawnym, firmom informatycznym).
5. **Obowiązek podania danych** Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednak ich brak może uniemożliwić przeprowadzenie postępowania administracyjnego zgodnie z **art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego**.
6. **Okres przechowywania danych** Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu przetwarzania oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi archiwizacji dokumentów.
7. **Prawa osób, których dane dotyczą** Każda osoba, której dane są przetwarzane, ma prawo do:
 - Dostępu do danych,
 - Sprostowania danych,
 - Ograniczenia przetwarzania,
 - Przenoszenia danych,
 - Wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych.
8. **Brak profilowania i automatycznego podejmowania decyzji** Zebrane dane nie będą podlegać **zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji ani profilowaniu**.
9. **Prawo do wniesienia skargi** Każda osoba, która uważa, że jej dane są przetwarzane niezgodnie z przepisami, może złożyć skargę do **Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych** (ul. Moniuszki 1 A, Warszawa, tel. **606-950-000**).