

Data wysłania : 30.04.2026
Numer sprawy : ROŚ.6733.3.2026

Od: KAMIL KOZERA
<AE:PL-78225-43168-VWTFJ-23>

ROŚ W P Ł Y N Ę Ł O	DEKRETACJA
30. 04. 2026	
URZĄD GMINY MALCZYCE ul. Traugutta 15, 55-320 Malczyce	
Nr dz. 2940.....podpis.....	

Do:
URZĄD GMINY MALCZYCE
<AE:PL-68682-66588-GSCRD-34>

Odpowiedź na pismo

Pismo w załączeniu.

Załączniki:

1. Osiedle_Malczyce_dz.21.pdf
2. Malczyce_2_KA_opis.pdf

Paczyna, dnia 30.04.2026 r.

Kamil Kozera
ul. Polna 2a
44-120 Paczyna

RADA GMINY Malczyce
ul. Traugutta 15
55-320 Malczyce
za pośrednictwem
WÓJTA GMINY Malczyce
ul. Traugutta 15
55-320 Malczyce

Uzupełnienie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej o nazwie „Budowa osiedla domków jednorodzinnych na działce ew.21 , obręb Malczyce

W związku z pismem z dnia 16.04.2026 r. znak ROŚ.6733.3.2026 r. wzywającym do uzupełnienia braków formalnych wniosku z dnia 3 kwietnia 2026 r o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej o nazwie „Budowa osiedla domków jednorodzinnych na działce ew. nr 21 obręb Malczyce (Gmina Malczyce, powiat średzki, woj.dolnośląskie)”, przedstawiam następujące informacje i wyjaśnienia:

ad 1 .

Koncepcja urbanistyczno-architektownicza w formie opisowej zostaje dołączona do niniejszego pisma jako załącznik 1.

ad 2.

We wniosku z dnia 3 kwietnia w pkt. 2.7.1.3 wkradł się błąd pisarski. We wniosku punkt 2.7.1.3 jest napisane:

„Ścieki bytowe z planowanej zabudowy mieszkaniowej będą odprowadzane poprzez **podłączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.**

W ramach inwestycji przewiduje się:

- wykonanie przyłączy kanalizacyjnych,
- budowę wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej cały teren inwestycji.

Rozwiązanie to zapewnia zgodność inwestycji z przepisami o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz z ustaleniami decyzji środowiskowej.”

Winno być:

Ścieki bytowe z planowanej zabudowy mieszkaniowej będą odprowadzane poprzez **podłączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej**.

W ramach inwestycji przewiduje się:

- wykonanie przyłączy kanalizacyjnych,
- budowę wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej cały teren inwestycji.

Rozwiązanie to zapewnia zgodność inwestycji z przepisami o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków .

Uzasadnienie takiego rozwiązania jest zgodne z przepisami prawa, gdyż dla działek dla których planuje się budowę osiedla o powierzchni do 4,00 ha nie wymagane jest sporządzenie raportu oceny oddziaływania na środowisko a tym samym decyzji środowiskowej.

Załączniki:

1. Malczyce_2_KA_opis

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Kamil Kozera
Data: 2026.04.30 12:41:20
CEST

Opis koncepcji architektoniczno - urbanistycznej zagospodarowania fragmentu działki nr 21 położonej w Malczycach przeznaczonej pod budowę osiedla domów jednorodzinnych.

Koncepcja zagospodarowania terenu obejmuje wschodni fragment działki ewidencyjnej nr 21 położonej w miejscowości Malczyce. Teren ten jest niezagospodarowany, a na jego obszarze zlokalizowane były niegdyś stawy technologiczne (laguny osadowe) oczyszczalni ścieków. Całkowita powierzchnia analizowanego obszaru wynosi ok. 3,83 ha. Wybór wschodniej części działki wynika z jej bezpośredniego powiązania z drogą publiczną oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2KDW, stanowiącą główną oś obsługi komunikacyjnej projektowanego założenia.

Obecny stan obszaru cechuje się nieznacznym przekształceniem rzeźby terenu, wynikającym z wcześniejszego użytkowania jako stawy oczyszczalni ścieków. W ramach koncepcji przewiduje się jego wyrównanie oraz przekształcenie w uporządkowaną strukturę przestrzenną, umożliwiającą realizację spójnego założenia urbanistycznego.

Opracowanie stanowi kontynuację wcześniejszych prac koncepcyjnych obejmujących przekształcenie terenów dawnej cukrowni w sąsiedztwie (działki nr 22/15 i 22/16), gdzie zaproponowano strukturę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz szeregowej wraz z nowym układem komunikacyjnym. W ramach tamtej koncepcji droga 2KDW została przedłużona w kierunku północnym, z docelowym włączeniem do istniejącej ulicy Sienkiewicza, co tworzy spójny układ komunikacyjny dla całego obszaru. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w południowo-zachodnim sąsiedztwie względem wcześniej opracowanych działek a jego planowane zagospodarowanie stanowić będzie naturalne uzupełnienie funkcjonalno-przestrzenne.

Projektowany układ urbanistyczny opiera się na trzech sięgaczach komunikacyjnych odchodzących od drogi 2KDW, wokół których rozmieszczona została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, uzupełniona przez rozbudowę istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej. Układ przestrzenny osiedla ma charakter powtarzalny i rytmiczny, co porządkuje kompozycję i ułatwia orientację w terenie. Takie rozwiązanie zapewnia czytelną strukturę przestrzenną, ogranicza ruch tranzytowy w obrębie osiedla oraz sprzyja kształtowaniu kameralnego charakteru zabudowy, której ujednoliconą formą pozwala na zachowanie ładu przestrzennego i spójności całego założenia, przy jednoczesnym poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych terenu.

Na obszarze inwestycji przewiduje się realizację od 10 do maksymalnie 42 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (tak duża rozpiętość liczbowa została określona ze względu na umożliwienie ewentualnego etapowania inwestycji). Zabudowa została zlokalizowana w sposób zapewniający optymalne wykorzystanie terenu przy jednoczesnym zachowaniu prywatności użytkowników poszczególnych działek. Każdej jednostce przyporządkowano indywidualną przestrzeń ogrodową, stanowiącą naturalne przedłużenie funkcji mieszkalnej.

Całość założenia charakteryzuje się typową dla Malczyc niską intensywnością zabudowy, odpowiadającą funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dążeniem do wytworzenia spójnego, uporządkowanego i przyjaznego środowiska zamieszkania.

Opracował:

mgr inż. arch. Przemysław Konopka

mgr inż. arch. Natalia Suchy

mgr inż. arch. Przemysław Konopka
upr. nr 36/SLOKK/2012/II
UPRAWNIENI DO PROJEKTOWANIA W SPECJALNOŚCI
ARCHITEKTURA I ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW

