

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 ooś 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. Gorzesław 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 wygrodzić 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 ostateczną 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 „Małoszyn” 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 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.

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 m<sup>2</sup> 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 klp 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 stanowić 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 Odra w obrębie JCWP (dla jesiotra); zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku Odra w obrębie JCWP (dla troci wędrownej) 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 difenylotery (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-Szafrńska, 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.

**Wojt Gminy Malczyce**

**Piotr Frankowski**

**Wojt Gminy Malczyce**

### **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 przemysłowy oraz ubogi pod względem przyrodniczym, ponieważ w przeszłości poddawany był silnej antropresji – 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 mają cym

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*

