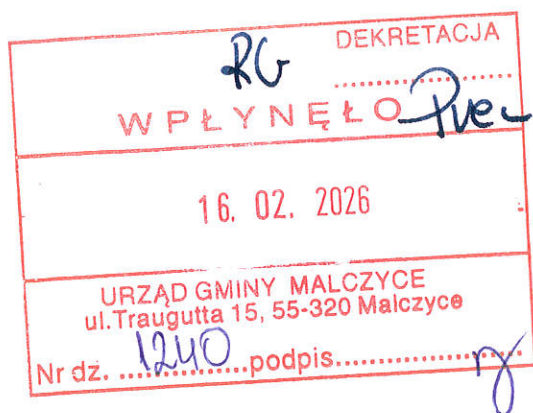


**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
ORAZ LOKALIZACJI INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ**

Paczyna, dnia 10.02.2026 r.

Dane identyfikacyjne	Pełnomocnika	Wnioskodawcy
pełna nazwa/ imię i nazwisko	Kamil Kozera	K.T.M. sp. o.o.
adres	ul. Polna 2a Paczyna	Gorzela 76 56-420 Bierutów
Adres poczty elektronicznej. numer telefonu	ktmkozera@gmail.com, +48 504 006 774	ktm7@onet.eu, +48 504 006 774
Nr KRS lub NIP		KRS: 0000013525, REGON: 932662805, NIP: 9111789202



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

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
ORAZ LOKALIZACJI INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ**

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji:

**BUDOWA OSIEDLA DOMKÓW JEDNORODZINNYCH NA DZ. EW. 22/15, 22/16 I 35/52 OBRĘB
MALCZYCE (GMINA MALCZYCE, POWIAT ŚREDZKI, WOJ. DOLNOŚLĄSKIE)**

2. ZAWARTOŚĆ WNIOSKU (ZGODNIE Z ART. 7 UST. 7 USTAWY):

2.1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem (przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej), w formie opisowej oraz graficznej

Teren objęty wnioskiem obejmuje nieruchomości gruntowe położone w **miejsowości Malczyce, gmina Malczyce, powiat średzki, województwo dolnośląskie**, oznaczone w ewidencji gruntów jako **działki ewidencyjne nr 22/15, 22/16 oraz 36/52, obręb Malczyce**.

Granice terenu objętego wnioskiem zostały przedstawione **w formie graficznej na kopii mapy ewidencyjnej / mapy zasadniczej stanowiącej Załącznik nr 1 do wniosku** i przebiegają one:

- **od strony północnej** – wzdłuż granicy działek objętych wnioskiem z terenami komunikacyjnymi, w tym z istniejącą i projektowaną obsługą drogową związaną z układem drogowym miejscowości Malczyce,
- **od strony wschodniej** – wzdłuż granic działek sąsiednich, stanowiących tereny niezabudowane oraz tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy i infrastruktury zgodnie z obowiązującymi i projektowanymi dokumentami planistycznymi,
- **od strony południowej** – wzdłuż granic działek sąsiednich o charakterze niezabudowanym / rolnym,
- **od strony zachodniej** – wzdłuż granic działek przyległych, stanowiących tereny otwarte oraz tereny przeznaczone pod dalsze zagospodarowanie.

Granice terenu inwestycji są **tożsame z granicami ewidencyjnymi działek nr 22/15, 22/16 oraz 36/52** i nie obejmują części działek sąsiednich. Teren inwestycji obejmuje **całość wskazanych działek ewidencyjnych**.

Obszar oddziaływania planowanej inwestycji, wynikający z charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz planowanej infrastruktury towarzyszącej, **mieści się w granicach terenu objętego wnioskiem lub bezpośrednio przyległych działek**, co zostało zobrazowane na załączonej mapie.

2.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

Liczba budynków mieszkalnych: **124**

Minimalna powierzchnia użytkową jednego mieszkania: ok. **100 m²**

Maksymalna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania: ok. **140 m²**

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: ok. **12 400 m²**

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: ok. **17 360 m²**

2.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

minimalna: 124
maksymalna: 124

2.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową (należy wskazać wskaźniki powierzchniowe i procentowe zgodnie z art. 3):

Powierzchnia użytkowa mieszkań: **ok. 17 360 m²**

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność usługową: **ok. 1,60 ha**

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność usługową w stosunku procentowym do powierzchni użytkowej mieszkań: **14,7 %**

Wskaźniki procentowe spełniają więc wymagania, o których mowa w art. 3 ustawy, zgodnie z którym powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań

Działalność usługowa będzie realizowana w ramach:

- 1) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej,
- 2) samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²

2.5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

2.5.1. Stan istniejący

Teren objęty wnioskiem, obejmujący działki ewidencyjne nr 22/15, 22/16 oraz 36/52, obręb Malczyce, jest obecnie **niezabudowany** i w przeważającej części **niezagospodarowany w sposób trwały**.

W stanie istniejącym:

- teren posiada charakter **otwarty**, pozostający jako **teren nieużytków**,
- brak jest zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej,
- teren nie jest urządzony – brak wewnętrznego układu komunikacyjnego, parkingów, terenów zieleni urządzonej,
- występuje **roślinność spontaniczna** (trawy, zakrzewienia), bez urządzonej zieleni,
- uzbrojenie terenu jest **częściowe** i ogranicza się do infrastruktury znajdującej się w otoczeniu terenu (sieci w pasach drogowych i na terenach sąsiednich),
- brak jest zorganizowanego systemu odprowadzania wód opadowych,
- teren nie pełni funkcji mieszkaniowych ani społecznych.

2.5.2. Stan projektowany

W wyniku realizacji planowanej inwestycji nastąpi **zmiana przeznaczenia terenów z terenów aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi "7 P" na funkcję mieszkaniową**, polegająca na realizacji **osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Stan projektowany obejmuje w szczególności:

- realizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (wolnostojącej oraz szeregowej),

- wykonanie **układu dróg wewnętrznych** zapewniających obsługę komunikacyjną inwestycji,
- budowę infrastruktury technicznej, w tym:
 - sieci wodociągowej,
 - kanalizacji sanitarnej,
 - systemu odprowadzania i retencji wód opadowych,
 - sieci elektroenergetycznej,
- urządzenie **terenów zieleni urządzonej**, w tym zieleni izolacyjnej i rekreacyjnej,
- realizację miejsc postojowych na terenie inwestycji,
- uporządkowanie ukształtowania terenu w rejonie planowanej zabudowy,
- częściowe usunięcie roślinności kolidującej z inwestycją, z jednoczesnym wprowadzeniem **nasadzeń kompensacyjnych**.

Zmiana zagospodarowania terenu prowadzi do **uporządkowania przestrzennego obszaru**, wprowadzenia funkcji mieszkaniowej oraz powstania nowego, spójnego zespołu urbanistycznego, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz wymogów ochrony środowiska określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Planowana inwestycja:

- **nie powoduje likwidacji istniejącej zabudowy**,
- **nie narusza dotychczasowych funkcji mieszkaniowych**, gdyż takie funkcje nie występowały,
- stanowi **nowe zagospodarowanie terenów dotychczas niezainwestowanych**,
- wprowadza trwałą, docelową funkcję mieszkaniową zgodną z kierunkami rozwoju gminy.

2.6. Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu:

2.6.1 Stan istniejący uzbrojenia terenu

Teren objęty wnioskiem, obejmujący działki ewidencyjne nr **22/15, 22/16 oraz 36/52, obręb Malczyce**, posiada **częściowe uzbrojenie techniczne**, zlokalizowane przede wszystkim:

- w pasach drogowych przyległych do terenu inwestycji,
- na terenach sąsiednich,
- w istniejącej infrastrukturze gminnej obsługującej miejscowość Malczyce.

W bezpośrednim otoczeniu terenu inwestycji występują:

- sieć **wodociągowa**,
- sieć **kanalizacji sanitarnej**,
- sieć **elektroenergetyczna**,
- infrastruktura drogowa umożliwiająca podłączenie dróg wewnętrznych inwestycji do układu komunikacyjnego gminy.

Na terenie objętym wnioskiem brak jest obecnie:

- wewnętrznej infrastruktury drogowej,
- systemu kanalizacji deszczowej,
- zorganizowanych urządzeń retencyjnych.

2.6.2. Powiązanie inwestycji z siecią wodociągową

Zaopatrzenie inwestycji w wodę będzie realizowane poprzez **podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej** zlokalizowanej w otoczeniu terenu inwestycji, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez właściwego gestora sieci.

Sieć wodociągowa zapewni:

- wodę na cele bytowe mieszkańców,
- wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Planowane jest wykonanie przyłączy wodociągowych oraz wewnętrznej sieci rozdzielczej na terenie inwestycji.

2.6.3. Powiązanie inwestycji z siecią kanalizacji sanitarnej

Odprowadzanie ścieków bytowych z planowanej zabudowy mieszkaniowej będzie realizowane poprzez **podłączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej**, zlokalizowanej w obszarze oddziaływania inwestycji.

Projektowana infrastruktura obejmuje:

- budowę przyłączy kanalizacyjnych,
- wykonanie wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej wszystkie budynki mieszkalne.

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

2.6.4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych

Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą zagospodarowywane:

- w pierwszej kolejności **na terenie własnym inwestycji**,
- poprzez zastosowanie rozwiązań retencyjnych i rozsączających,
- z wykorzystaniem powierzchni biologicznie czynnych oraz zieleni urządzonej.

Przewiduje się budowę:

- systemów retencji wód opadowych,
- urządzeń umożliwiających spowolnienie odpływu wód opadowych.

Projektowane rozwiązania nie spowodują pogorszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

2.6.5. Powiązanie inwestycji z siecią elektroenergetyczną

Zaopatrzenie inwestycji w energię elektryczną będzie realizowane poprzez **podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej**, zlokalizowanej w sąsiedztwie terenu inwestycji.

Planowane jest:

- wykonanie przyłączy elektroenergetycznych,
- budowa wewnętrznej sieci elektroenergetycznej,
- lokalizacja urządzeń technicznych niezbędnych do obsługi zabudowy mieszkaniowej.

Dostawy energii będą realizowane zgodnie z warunkami wydanymi przez operatora systemu dystrybucyjnego.

2.6.6. Infrastruktura telekomunikacyjna

Inwestycja zostanie powiązana z istniejącą infrastrukturą telekomunikacyjną poprzez:

- wykonanie przyłączy telekomunikacyjnych,
- zapewnienie dostępu do sieci teleinformatycznych zgodnie z warunkami gestorów sieci.

2.6.7. Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami komunalnymi będzie prowadzona:

- zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie Gminy Malczyce,
- poprzez wyznaczenie miejsc gromadzenia odpadów na terenie inwestycji,
- z odbiorem odpadów przez uprawniony podmiot.

2.6.8. Wnioski z analizy

Planowana inwestycja:

- posiada **możliwość pełnego powiązania z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu**,
- nie wymaga budowy infrastruktury wykraczającej poza standardowe rozwiązania dla zabudowy mieszkaniowej,
- jest możliwa do realizacji przy wykorzystaniu istniejących sieci oraz ich rozbudowy w niezbędnym zakresie,
- spełnia wymagania w zakresie dostępu do infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 7 ust. 7 ustawy.

2.7. Charakterystyka inwestycji obejmująca określenie:

2.7.1. Zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów:

2.7.1.1. Zapotrzebowanie na wodę

Zaopatrzenie w wodę planowanej inwestycji będzie realizowane poprzez **podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej** zlokalizowanej w otoczeniu terenu inwestycji, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez gestora sieci.

Woda będzie wykorzystywana:

- na cele bytowe mieszkańców,
- na cele gospodarcze,
- na cele przeciwpożarowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Na terenie inwestycji przewiduje się wykonanie:

- przyłączy wodociągowych do poszczególnych budynków,
- wewnętrznej sieci rozdzielczej.

Szacowane zapotrzebowanie na wodę odpowiadać będzie typowym wartościom dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o planowanej skali inwestycji i mieści się w możliwościach istniejącej i projektowanej infrastruktury.

2.7.1.2. Zapotrzebowanie na energię elektryczną

Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie realizowane poprzez **podłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej** zlokalizowanej w sąsiedztwie terenu inwestycji.

Przewiduje się:

- wykonanie przyłączy elektroenergetycznych do poszczególnych budynków,
- budowę wewnętrznej sieci elektroenergetycznej,
- lokalizację niezbędnych urządzeń technicznych (np. złączy, szafek pomiarowych).

Zapotrzebowanie na energię będzie odpowiadało standardom dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się zastosowanie **instalacji OZE** (np. mikroinstalacje fotowoltaiczne) w celu ograniczenia zużycia energii z sieci.

2.7.1.3. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowych

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.

2.7.1.4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych

Wody opadowe i roztopowe z dachów, dróg wewnętrznych i powierzchni utwardzonych będą:

- w pierwszej kolejności **zagospodarowywane na terenie własnym inwestycji**,
- z wykorzystaniem rozwiązań retencyjnych i rozsączających,
- z udziałem powierzchni biologicznie czynnych i zieleni urządzonej.

Przewiduje się budowę:

- urządzeń retencyjnych (np. zbiorniki, niecki chłonne),
- systemów spowalniających odpływ wód opadowych.

Projektowane rozwiązania nie spowodują pogorszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

2.7.1.5. Inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu

Inwestycja będzie wymagała wykonania lub rozbudowy:

- wewnętrznego układu dróg,
- sieci teletechnicznej/telekomunikacyjnej,
- oświetlenia terenu,
- sieci niskoprądowych niezbędnych do obsługi osiedla.

2.7.1.6. Miejsca postojowe i obsługa komunikacyjna

Obsługa komunikacyjna inwestycji będzie zapewniona poprzez:

- włączenie dróg wewnętrznych do istniejącego układu drogowego,
- realizację wewnętrznego układu komunikacyjnego zapewniającego dostęp do wszystkich działek budowlanych.

Przewiduje się zapewnienie **miejsce postojowych na terenie inwestycji**, w ilości odpowiadającej standardom dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. co najmniej:

- 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny (w garażu lub na terenie działki).

2.7.1.7. Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami komunalnymi będzie prowadzona:

- zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie Gminy Malczyce,
- poprzez wyznaczenie miejsc gromadzenia odpadów na terenie inwestycji,
- z odbiorem odpadów przez uprawniony podmiot.

Na etapie eksploatacji inwestycji nie przewiduje się powstawania odpadów innych niż **typowe odpady komunalne**.

2.7.2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:

2.7.2.1. Przeznaczenie terenu i obiektów

Planowana inwestycja polega na realizacji **osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Projektowane obiekty obejmują:

- budynki mieszkalne jednorodzinne (wolnostojące oraz w zabudowie szeregowej),
- drogi wewnętrzne i dojazdy,
- miejsca postojowe,
- infrastrukturę techniczną (sieci, urządzenia),
- tereny zieleni urządzonej.

2.7.2.2. Sposób zagospodarowania terenu (opisowo)

Teren obecnie niezabudowany zostanie przekształcony w **zorganizowany zespół urbanistyczny** o funkcji mieszkaniowej.

W ramach inwestycji przewiduje się:

- podział terenu na działki budowlane,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- wykonanie wewnętrznego układu komunikacyjnego,
- urządzenie terenów zieleni,
- budowę infrastruktury technicznej,
- uporządkowanie ukształtowania terenu i jego docelowe zagospodarowanie.

2.7.2.3. Charakterystyka zabudowy

Zabudowa będzie miała charakter:

- niskiej intensywności,
- dostosowany do funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
- z zachowaniem odpowiednich odległości między budynkami,
- z udziałem terenów biologicznie czynnych i zieleni urządzonej.

Architektura budynków będzie miała **spójny, osiedlowy charakter**, z dachami o formach typowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.7.2.4. Forma graficzna

Sposób zagospodarowania terenu oraz układ zabudowy zostały przedstawione:

- na **koncepcji urbanistyczno-architektonicznej**,
- na **załączonych mapach** z naniesionymi granicami inwestycji, układem dróg, rozmieszczeniem zabudowy i terenów zieleni.

2.7.3. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl 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 oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko)

2.7.3.1. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji

Z dokumentacji wynika, że inwestycja obejmuje:

- realizację **124 budynków mieszkalnych jednorodzinnych** (wariant minimalny i maksymalny),
- zabudowę o wysokości typowej dla budynków jednorodzinnych planowana jest na około 6-10 m
- układ komunikacyjny z drogami wewnętrznymi,
- pełne uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną,
- znaczący udział powierzchni biologicznie czynnej.

Łączna skala zabudowy, powierzchnie utwardzone i intensywność zagospodarowania odpowiadają charakterowi zabudowy jednorodzinnej i nie stanowią zabudowy intensywnej.

2.7.3.2. Kwalifikacja przedsięwzięcia w świetle przepisów środowiskowych

Zgodnie z:

- ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,
- oraz rozporządzeniem w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

planowana inwestycja została zakwalifikowana jako przedsięwzięcie, dla którego **przeprowadzono postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w trybie KIP**, zakończone wydaniem **decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach**, w której:

- stwierdzono **brak konieczności przeprowadzania pełnej oceny oddziaływania na środowisko**,
- określono warunki realizacji inwestycji minimalizujące jej oddziaływanie.

2.7.3.3. Wpływ inwestycji na środowisko

Na podstawie KIP i decyzji środowiskowej stwierdza się, że:

- inwestycja nie będzie powodowała ponadnormatywnej emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza ani wód,
- oddziaływanie inwestycji będzie miało **charakter lokalny i krótkotrwały** głównie w fazie realizacji,
- w fazie eksploatacji oddziaływania będą **typowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- zastosowane rozwiązania w zakresie:
 - gospodarki wodno-ściekowej,
 - retencji wód opadowych,
 - zieleni urządzonej,
 - gospodarki odpadamizapewnią ograniczenie oddziaływań do poziomu niepowodującego przekroczeń standardów jakości środowiska.

2.7.3.4. Wnioski środowiskowe

Planowana inwestycja:

- jest **zgodna z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach**,
- nie stanowi przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- przy zachowaniu określonych warunków realizacji **nie spowoduje istotnych negatywnych oddziaływań na środowisko**.

2.7a Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej:

Na podstawie załączonej dokumentacji inwestycji w Malczycach (konceptcja zagospodarowania, KIP, materiały planistyczne do wniosku w trybie specustawy) można jednoznacznie wskazać, że:

- przyjęto **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) na poziomie 20% powierzchni terenu inwestycji,**
- z tej powierzchni **co najmniej 50% ma stanowić ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku, rekreacji lub sportu** (plac zieleni urządzonej, skwery, ciągi rekreacyjne, niewydzielone ogrodzeniami przestrzenie wspólne).
- Konceptcja zagospodarowania przewiduje **tereny zieleni urządzonej dostępne publicznie** w ramach osiedla (ciągi piesze, skwery, strefy rekreacyjne),
- KIP i opis inwestycji wskazują na **zorganizowany układ przestrzeni wspólnych** oraz zachowanie wymaganego udziału PBC,
- Przyjęte parametry odpowiadają **standardom z rozdziału 3 specustawy**, gdzie wymagane jest zapewnienie terenów rekreacyjnych w ramach PBC i ich realna dostępność dla mieszkańców.

Na podstawie załączonej dokumentacji przyjmuje się, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% powierzchni terenu inwestycji, przy czym co najmniej 50% tej powierzchni stanowić będzie ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku, rekreacji lub sportu. Oznacza to, że minimalny udział ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych wynosi **10% powierzchni terenu inwestycji.**

2.8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:

Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana na nieruchomościach położonych w **miejsowości Malczyce, gmina Malczyce, powiat średzki, województwo dolnośląskie**, oznaczonych w **ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości)** jako:

- **działka ewidencyjna nr 22/15**, obręb Malczyce,
- **działka ewidencyjna nr 22/16**, obręb Malczyce,
- **działka ewidencyjna nr 36/52**, obręb Malczyce.

Dla wskazanych nieruchomości prowadzone są następujące **księgi wieczyste**:

- dla części nieruchomości – księga wieczysta **WR1S/00021853/4**,
- dla części nieruchomości – księga wieczysta **WR1S/00033927/1**.

Wskazane działki ewidencyjne stanowią teren, na którym przewiduje się lokalizację obiektów budowlanych objętych planowaną inwestycją, zgodnie z załączoną dokumentacją projektową oraz mapami ewidencyjnymi / zasadniczymi.

2.9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy:

Decyzja o pozwoleniu na budowę planowanej inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w stosunku do następujących nieruchomości, oznaczonych według katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków) jako:

- działka ewidencyjna nr 22/15, obręb Malczyce,
- działka ewidencyjna nr 22/16, obręb Malczyce,
- działka ewidencyjna nr 36/52, obręb Malczyce,

położonych w miejscowości Malczyce, gmina Malczyce, powiat średzki, województwo dolnośląskie.

Dla wskazanych nieruchomości prowadzone są następujące księgi wieczyste:

- księga wieczysta WR1S/00021853/4,
- księga wieczysta WR1S/00033927/1.

Wskazane nieruchomości stanowią teren, na którym planowana jest realizacja obiektów budowlanych objętych inwestycją, oraz w stosunku do nich decyzja o pozwoleniu na budowę będzie wywoływała skutki prawne przewidziane w art. 35 ust. 1 powołanej ustawy.

2.10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona:

Zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy, w przypadku gdy sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, inwestor jest uprawniony do zajęcia tego terenu.

Nieruchomościami, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w stosunku do planowanej inwestycji są nieruchomości położone w miejscowości Malczyce, gmina Malczyce, powiat średzki, województwo dolnośląskie, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) jako:

- działka ewidencyjna nr 22/15, obręb Malczyce,
- działka ewidencyjna nr 22/16, obręb Malczyce,
- działka ewidencyjna nr 36/52, obręb Malczyce.

Dla wskazanych nieruchomości prowadzone są następujące księgi wieczyste:

- WR1S/00021853/4,
- WR1S/00033927/1.

Wskazane nieruchomości stanowią teren objęty uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz nieruchomości, w stosunku do których – stosownie do art. 38 ust. 1 ustawy – mogą powstać skutki prawne

związane z realizacją inwestycji, w szczególności w zakresie praw do nieruchomości oraz wykonywania robót budowlanych i infrastrukturalnych.

Z załączonych materiałów (w szczególności map i opisu obsługi komunikacyjnej) wynika, że:

- teren inwestycji:
 - posiada dostęp do układu drogowego miejscowości Maleczyce,
 - będzie obsługiwany przez drogi wewnętrzne połączone z **drogą publiczną**,
- istniejące sieci (wodociąg, kanalizacja, energia) są zlokalizowane:
 - w pasach drogowych,
 - lub w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych,
- w praktyce technicznej **przyłączenie inwestycji do istniejących sieci**:
 - wymaga wykonania przejść poprzecznych lub włączeń w pasie drogowym,
 - a więc **prowadzenia odcinków sieci w obrębie dróg publicznych lub pod nimi**.

Na podstawie załączonej dokumentacji stwierdza się, że realizacja sieci uzbrojenia terenu związanej z inwestycją mieszkaniową będzie wymagała przejścia przez tereny dróg publicznych, w zakresie niezbędnym do włączenia projektowanych sieci do istniejącej infrastruktury technicznej zlokalizowanej w pasach drogowych. Jednocześnie z dokumentacji nie wynika, aby planowane sieci wymagały przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących ani przez obszary kolejowe.

2.11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Z załączonego wypisu z MPZP gminy Maleczyce (uchwała Nr VIII/67/2019) wynika, że działki:

- **22/15, 22/16, 36/52, obręb Maleczyce**

są przeznaczone w planie miejscowym jako:

- **tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, magazynowymi i usługowymi – symbol „7P”,**
- oraz częściowo jako **tereny dróg wewnętrznych – symbole „2KDW”, „7KDW”.**

Plan miejscowy przewiduje dla tych terenów w szczególności:

- funkcję **produkcyjną, magazynową i usługową,**
- **zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem ludzi** w określonych formach (m.in. brak funkcji mieszkaniowej),
- parametry zabudowy dostosowane do funkcji gospodarczych (wysokość do 16 m, intensywność, wskaźniki typowe dla stref przemysłowo-usługowych),
- przeznaczenie dróg wewnętrznych wyłącznie pod obsługę komunikacyjną terenów gospodarczych.

Z załączonej dokumentacji inwestycyjnej wynika, że planowana jest:

- **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** (wolnostojąca i szeregowa),
- z infrastrukturą towarzyszącą, zielenią, drogami wewnętrznymi,
- czyli **funkcja strictly mieszkaniowa** o charakterze osiedlowym.

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce w zakresie przeznaczenia terenu, albowiem działki objęte wnioskiem zostały w planie miejscowym przeznaczone pod tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi (symbol 7P) oraz tereny dróg wewnętrznych (2KDW, 7KDW), podczas gdy planowana inwestycja zakłada realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja pozostaje zatem w sprzeczności z ustaleniami planu miejscowego w zakresie funkcji terenu, charakteru zabudowy oraz przeznaczenia terenów komunikacyjnych.

2.12. Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy joraz nie jest spreczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

2.12.1 Zgodność z planem ogólnym gminy

Nie dotyczy- Gmina Malczyce nie przyjęła planu ogólnego.

2.12.2 Brak sprzeczności z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

Nie dotyczy-teren objęty wnioskiem nie znajduje się w granicach parku kulturowego ani w obszarze objętym ograniczeniami wynikającymi z takiej uchwały.

2.13. Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy)

Planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, dotyczącym standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Z załączonej dokumentacji wynika, że spełnia ona wymagania dotyczące w szczególności:

- dostępu do drogi publicznej,
- dostępu do infrastruktury technicznej,
- zapewnienia miejsc postojowych,
- dostępności terenów rekreacyjnych i zieleni,
- dostępności usług publicznych w zasięgu określonym w ustawie,
- zachowania ładu przestrzennego i standardów urbanistycznych właściwych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie według głównych grup standardów z rozdziału 3

2.13.1 Dostęp do drogi publicznej

Z dokumentacji wynika, że teren inwestycji:

- posiada zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez projektowane drogi wewnętrzne,
- drogi te są powiązane z istniejącym układem dróg publicznych w miejscowości Malczyce, co spełnia wymóg **zapewnienia dostępu do drogi publicznej** w rozumieniu specustawy.

Wniosek: standard komunikacyjny – spełniony.

2.13.2 Dostęp do infrastruktury technicznej

Z KIP, decyzji środowiskowej i koncepcji wynika, że inwestycja:

- będzie podłączona do sieci **wodociągowej**,
- będzie podłączona do **kanalizacji sanitarnej**,
- będzie zasilana z **sieci elektroenergetycznej**,
- przewidziano rozwiązania w zakresie **odprowadzania i retencji wód opadowych**,
- przewidziano dostęp do **sieci telekomunikacyjnych**,
- gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z regulaminem gminnym.

Wniosek: standard dostępu do infrastruktury technicznej – **spełniony**.

2.13.3 Miejsca postojowe

Dokumentacja przewiduje:

- zapewnienie miejsc postojowych na terenie inwestycji,
- w liczbie odpowiadającej standardom dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (co najmniej po 2 miejsca na budynek / lokal).

Wniosek: standard parkingowy – **spełniony**.

2.13.4 Dostęp do terenów rekreacyjnych i zieleni

Z koncepcji zagospodarowania wynika, że:

- w ramach inwestycji przewidziano **tereny zieleni urządzonej**,
- układ urbanistyczny zapewnia przestrzenie rekreacyjne i biologicznie czynne,
- w otoczeniu inwestycji znajdują się tereny, które mogą pełnić funkcje rekreacyjne dla mieszkańców.

Wniosek: standard w zakresie zieleni i rekreacji – **spełniony**.

2.13.5 Dostępność usług publicznych (oświata, usługi podstawowe)

Z lokalizacji inwestycji w strukturze miejscowości Malczyce wynika, że:

- inwestycja znajduje się w zasięgu obsługi przez istniejącą infrastrukturę społeczną miejscowości,
- dostęp do podstawowych usług publicznych (w tym edukacji, usług lokalnych) jest zapewniony w skali gminy,
co odpowiada standardom określonym w rozdziale 3 ustawy (dopuszczającym ocenę w skali lokalnej / gminnej).

Wniosek: standard dostępności usług publicznych – **spełniony**.

2.13.6 Ład przestrzenny i charakter zabudowy

Planowana inwestycja:

- ma charakter **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności**,
- przewiduje uporządkowany układ dróg, działek, zieleni i infrastruktury,
- nie wprowadza zabudowy kolidującej z otoczeniem funkcjonalnym miejscowości,
- odpowiada kierunkom rozwoju zabudowy wskazywanym w dokumentach planistycznych gminy.

Wniosek: standard ładu przestrzennego i urbanistycznego – **spełniony**.

Na podstawie załączonej dokumentacji stwierdza się, że planowana inwestycja spełnia standardy, o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji

2.13.2 Dostęp do infrastruktury technicznej

Z KIP, decyzji środowiskowej i koncepcji wynika, że inwestycja:

- będzie podłączona do sieci **wodociągowej**,
- będzie podłączona do **kanalizacji sanitarnej**,
- będzie zasilana z **sieci elektroenergetycznej**,
- przewidziano rozwiązania w zakresie **odprowadzania i retencji wód opadowych**,
- przewidziano dostęp do **sieci telekomunikacyjnych**,
- gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z regulaminem gminnym.

Wniosek: standard dostępu do infrastruktury technicznej – **spełniony**.

2.13.3 Miejsca postojowe

Dokumentacja przewiduje:

- zapewnienie miejsc postojowych na terenie inwestycji,
- w liczbie odpowiadającej standardom dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (co najmniej po 2 miejsca na budynek / lokal).

Wniosek: standard parkingowy – **spełniony**.

2.13.4 Dostęp do terenów rekreacyjnych i zieleni

Z koncepcji zagospodarowania wynika, że:

- w ramach inwestycji przewidziano **tereny zieleni urządzonej**,
- układ urbanistyczny zapewnia przestrzenie rekreacyjne i biologicznie czynne,
- w otoczeniu inwestycji znajdują się tereny, które mogą pełnić funkcje rekreacyjne dla mieszkańców.

Wniosek: standard w zakresie zieleni i rekreacji – **spełniony**.

2.13.5 Dostępność usług publicznych (oświata, usługi podstawowe)

Z lokalizacji inwestycji w strukturze miejscowości Maleczyce wynika, że:

- inwestycja znajduje się w zasięgu obsługi przez istniejącą infrastrukturę społeczną miejscowości,
- dostęp do podstawowych usług publicznych (w tym edukacji, usług lokalnych) jest zapewniony w skali gminy,
co odpowiada standardom określonym w rozdziale 3 ustawy (dopuszczającym ocenę w skali lokalnej / gminnej).

Wniosek: standard dostępności usług publicznych – **spełniony**.

2.13.6 Ład przestrzenny i charakter zabudowy

Planowana inwestycja:

- ma charakter **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności**,
- przewiduje uporządkowany układ dróg, działek, zieleni i infrastruktury,
- nie wprowadza zabudowy kolidującej z otoczeniem funkcjonalnym miejscowości,
- odpowiada kierunkom rozwoju zabudowy wskazywanym w dokumentach planistycznych gminy.

Wniosek: standard ładu przestrzennego i urbanistycznego – **spełniony**.

Na podstawie załączonej dokumentacji stwierdza się, że planowana inwestycja spełnia standardy, o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji

inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w szczególności w zakresie dostępu do drogi publicznej, infrastruktury technicznej, zapewnienia miejsc postojowych, dostępności terenów zieleni i rekreacji oraz dostępności usług publicznych, a także zachowania ładu przestrzennego.

3. DO WNIOSKU ZAŁĄCZAM:

- 1) Kopię mapy z określeniem granic terenu
- 2) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6;
- 3) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13;
- 4) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z ustawą 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. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 1535);
- 5) Kartę informacyjną przedsięwzięcia



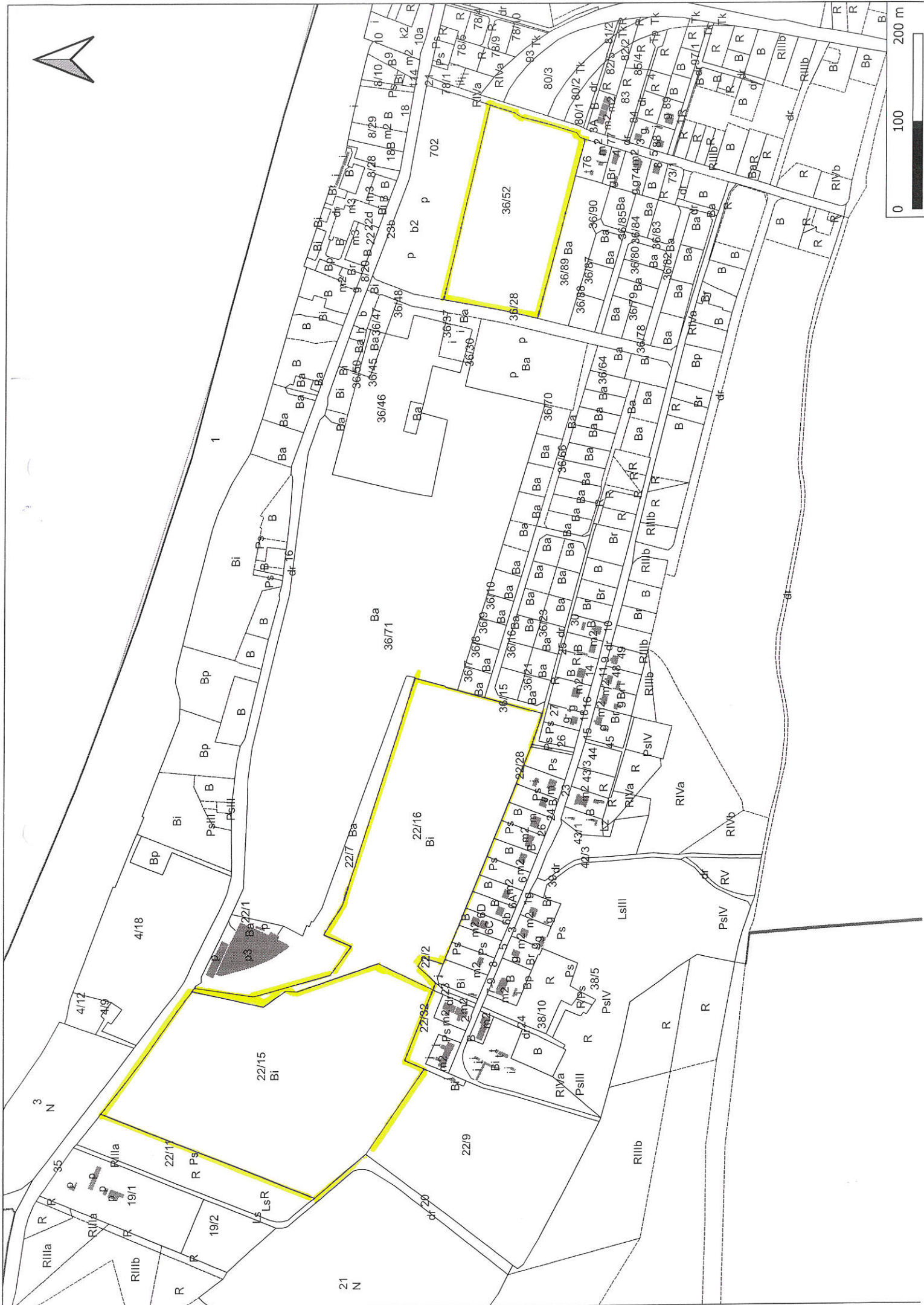
Prezes Zarządu

Jacenty Kozera



PROKURENT

Kamil Kozera



Licencja nr GKK.6642.609.2025_0218_CL2

1. Nazwa organu wydającego licencję:

Starosta Powiatu Średzkiego
ul. Wrocławska 2, 55-300 Środa Śląska
NIP: 913-14-47-812

2. Licencjodawca:

K.T.M. SP. Z O.O.
Gorzesław 76
56-420 Bierutów
NIP: 911-178-92-02 REGON: 932662805

3. Informacje o materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/objektu, do którego odnosi się licencja ¹⁾
1	Mapa ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej w skali 1:500	P.0218.1976.97 P.0218.1976.99 P.0218.1976.94 P.0218.1976.96 P.0218.1976.98	30.04.2025	[0005] Malczyce, dz. 22/15, 22/16 5677959.675 6393078.141, 5677953.571 6393078.296, 5677947.487 6393078.822, 5677941.447 6393079.719, 5677935.473 6393080.983, 5677929.587 6393082.61, 5677923.812 6393084.592, 5677918.168 6393086.923, 5677912.677 *
2	Mapa ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej w skali 1:500	P.0218.1976.100 P.0218.1976.94 P.0218.1976.101	30.04.2025	[0005] Malczyce, dz. 36/52 5677720.076 6394086.704, 5677713.893 6394087.059, 5677707.745 6394087.795, 5677701.653 6394088.91, 5677695.642 6394090.4, 5677689.735 6394092.26, 5677683.955 6394094.481, 5677678.323 6394097.056, 5677672.861 *

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę wymienionego w pkt 2 lub ustanowione przez licencjodawcę podmioty do wykorzystywania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego²⁾ dla dowolnych potrzeb.

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjodawcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w pkt 4.

.....
 (podpis organu lub upoważnionej osoby³⁾)

POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.2052 z późn. zm.)) kto wykorzystuje materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

1) * 6393089.595, 5677907.359 6393092.596, 5677902.235 6393095.917, 5677897.322 6393099.544, 5677892.641 6393103.464, 5677834.851 6393154.934, 5677831.149 6393158.403, 5677827.628 6393162.056, 5677824.297 6393165.882, 5677821.164 6393169.873, 5677818.237 6393174.017, 5677752.527 6393272.267, 5677749.224 6393277.556, 5677746.256 6393283.041, 5677743.637 6393288.7, 5677741.375 6393294.511, 5677739.479 6393300.452, 5677737.958 6393306.499, 5677736.817 6393312.63, 5677736.059 6393318.82, 5677735.69 6393325.045, 5677735.709 6393331.281, 5677736.116 6393337.503, 5677736.911 6393343.688, 5677738.089 6393349.812, 5677739.647 6393355.85, 5677741.578 6393361.779, 5677734.498 6393380.211, 5677731.728 6393386.801, 5677729.734 6393391.939, 5677728.026 6393397.18, 5677726.609 6393402.506, 5677724.639 6393406.718, 5677722.867 6393411.017, 5677720.667 6393416.727, 5677720.634 6393416.811, 5677713.122 6393436.362, 5677705.569 6393455.992, 5677698.105 6393475.404, 5677690.687 6393494.689, 5677683.303 6393513.91, 5677675.274 6393534.771, 5677667.228 6393555.686, 5677659.182 6393576.611, 5677651.111 6393597.602, 5677642.977 6393618.759, 5677634.631 6393640.447, 5677626.581 6393661.367, 5677626.466 6393661.667, 5677625.376 6393664.527, 5677624.451 6393667.056, 5677623.595 6393669.609, 5677612.335 6393704.729, 5677610.61 6393710.751, 5677609.266 6393716.869, 5677608.307 6393723.059, 5677607.738 6393729.298, 5677607.56 6393735.559, 5677607.775 6393741.819, 5677608.382 6393748.054, 5677609.377 6393754.238, 5677610.758 6393760.348, 5677612.519 6393766.36, 5677614.652 6393772.249, 5677617.151 6393777.993, 5677620.003 6393783.57, 5677623.2





Dokument wygenerował(a): Małgorzata Kowalska, dn. 05-05-2025 14:45:08

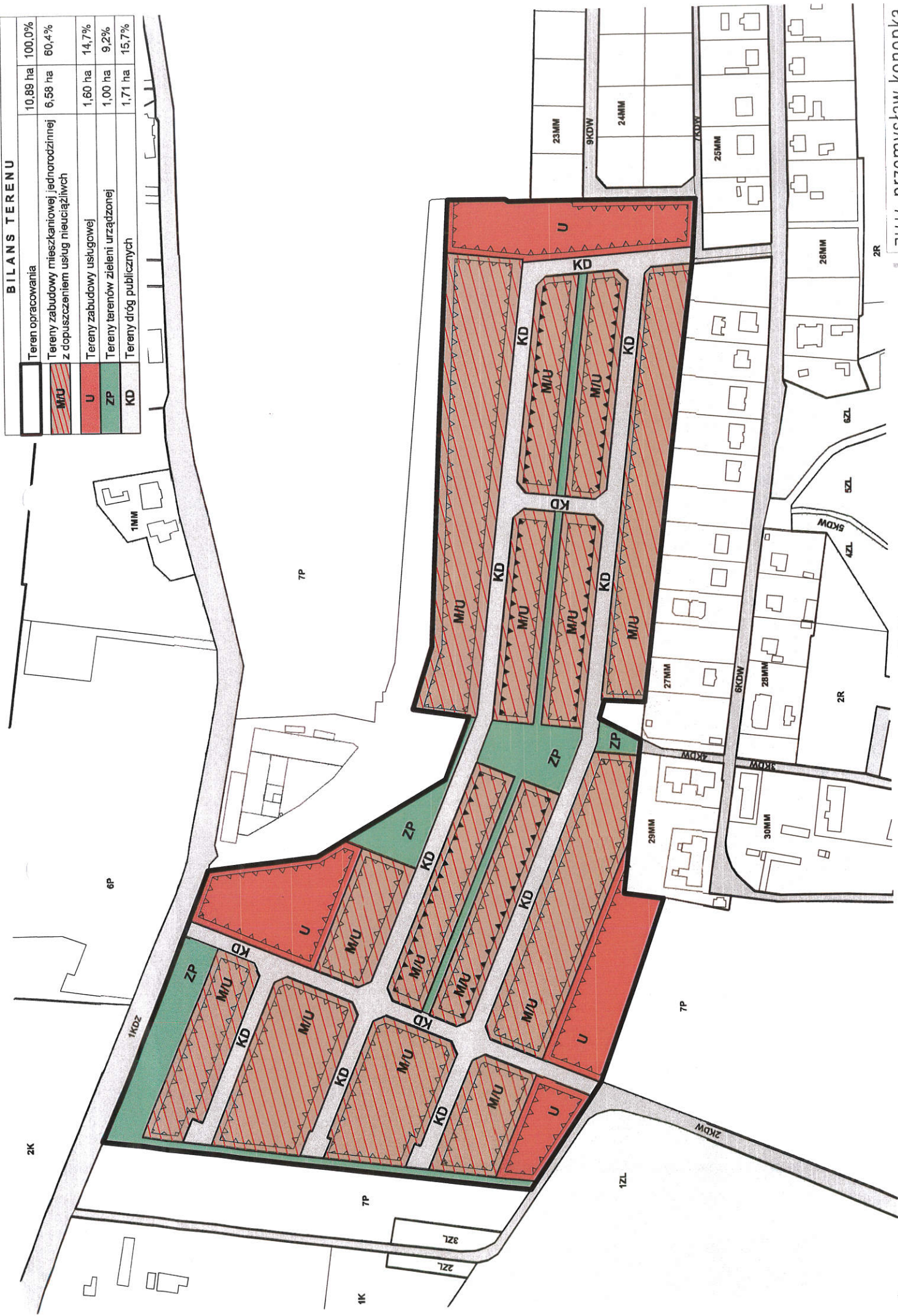
Zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionej pracownika oraz pieczęci urzędowej, a jej autentyczność można zweryfikować na stronie internetowej <https://sredzki.webewid.pl/public/weryfikuj> wpisując niepowtarzany identyfikator 9c188ad3-7cc5-4875-8f98-f41e09611f02.

6393788.957, 5677626.727 6393794.133, 5677630.572 6393799.079, 5677634.719 6393803.774, 5677639.151 6393808.2, 5677643.852 6393812.34, 5677648.803 6393816.177, 5677653.984 6393819.697, 5677659.376 6393822.886, 5677664.957 6393825.731, 5677670.705 6393828.221, 5677676.597 6393830.346, 5677682.611 6393832.098, 5677749.369 6393849.297, 5677780.634 6393857.353, 5677781.074 6393857.467, 5677785.974 6393859.407, 5677790.969 6393861.086, 5677796.047 6393862.499, 5677830.016 6393870.999, 5677836.004 6393872.304, 5677842.061 6393873.239, 5677848.164 6393873.802, 5677854.29 6393873.99, 5677860.366 6393873.805, 5677866.42 6393873.252, 5677872.429 6393872.331, 5677878.372 6393871.047, 5677884.225 6393869.404, 5677889.967 6393867.409, 5677895.578 6393865.069, 5677901.036 6393862.392, 5677906.321 6393859.388, 5677911.414 6393856.068, 5677916.296 6393852.446, 5677920.949 6393848.533, 5677925.355 6393844.345, 5677929.499 6393839.896, 5677933.364 6393835.205, 5677936.938 6393830.287, 5677940.206 6393825.161, 5677943.157 6393819.846, 5677945.779 6393814.361, 5677948.063 6393808.727, 5677950.0 6393802.965, 5678025.155 6393554.712, 5678039.196 6393531.935, 5678042.054 6393526.986, 5678044.626 6393521.883, 5678046.901 6393516.641, 5678048.873 6393511.277, 5678086.498 6393516.485, 5678092.619 6393517.141, 5678098.769 6393517.42, 5678104.924 6393517.319, 5678111.062 6393516.839, 5678117.158 6393515.983, 5678123.19 6393514.754, 5678129.135 6393513.155, 5678134.97 6393511.194, 5678140.674 6393508.878, 5678146.224 6393506.215, 5678151.6 6393503.215, 5678156.781 6393499.891, 5678161.747 6393496.254, 5678166.481 6393492.318, 5678170.963 6393488.098, 5678175.177 6393483.611, 5678179.108 6393478.872, 5678179.988 6393477.742, 5678181.439 6393475.831, 5678182.845 6393473.886, 5678184.781 6393471.146, 5678184.841 6393471.052, 5678237.668 6393395.87, 5678238.382 6393394.973, 5678239.117 6393394.037, 5678239.841 6393393.093, 5678284.421 6393334.243, 5678287.986 6393329.223, 5678291.236 6393323.993, 5678294.157 6393318.573, 5678296.739 6393312.984, 5678298.972 6393307.246, 5678300.848 6393301.382, 5678302.36 6393295.413, 5678303.501 6393289.363, 5678304.268 6393283.254, 5678304.657 6393277.109, 5678304.668 6393270.952, 5678304.299 6393264.806, 5678303.553 6393258.694, 5678302.433 6393252.64, 5678300.941 6393246.666, 5678299.085 6393240.795, 5678296.872 6393235.05, 5678294.309 6393229.452, 5678291.406 6393224.022, 5678288.174 6393218.781, 5678284.627 6393213.749, 5678280.776 6393208.945, 5678276.637 6393204.387, 5678272.225 6393200.092, 5678267.557 6393196.077, 5678262.651 6393192.356, 5678257.525 6393188.945, 5678252.2 6393185.856, 5678246.694 6393183.1, 5678241.029 6393180.688, 5677995.469 6393084.968, 5677989.714 6393082.925, 5677983.846 6393081.237, 5677977.886 6393079.911, 5677971.855 6393078.95, 5677965.778 6393078.36, 5677959.675 6393078.141

2) * 6394099.975, 5677667.59 6394103.226, 5677662.531 6394106.797, 5677657.702 6394110.675, 5677653.123 6394114.844, 5677648.81 6394119.288, 5677644.781 6394123.991, 5677641.051 6394128.934, 5677637.634 6394134.099, 5677634.543 6394139.465, 5677631.79 6394145.012, 5677629.386 6394150.719, 5677627.339 6394156.564, 5677625.659 6394162.525, 5677584.649 6394327.343, 5677574.25 6394368.551, 5677572.919 6394374.609, 5677571.967 6394380.738, 5677571.397 6394386.914, 5677571.21 6394393.113, 5677571.408 6394399.312, 5677571.99 6394405.487, 5677572.954 6394411.614, 5677574.296 6394417.67, 5677576.01 6394423.63, 5677578.091 6394429.473, 5677580.53 6394435.176, 5677583.318 6394440.716, 5677586.444 6394446.073, 5677589.896 6394451.226, 5677593.66 6394456.155, 5677597.724 6394460.841, 5677602.069 6394465.267, 5677606.681 6394469.414, 5677611.541 6394473.267, 5677616.631 6394476.812, 5677621.258 6394480.503, 5677626.095 6394483.914, 5677631.125 6394487.033, 5677636.331 6394489.849, 5677641.695 6394492.352, 5677647.197 6394494.533, 5677652.819 6394496.384, 5677665.323 6394500.097, 5677682.308 6394505.149, 5677685.026 6394505.916, 5677687.765 6394506.606, 5677708.522 6394511.524, 5677713.573 6394513.864, 5677718.746 6394515.919, 5677724.026 6394517.682, 5677744.273 6394523.826, 5677746.965 6394524.734, 5677748.561 6394525.257, 5677750.165 6394525.754, 5677753.095 6394526.634, 5677758.73 6394528.148, 5677764.443 6394529.332, 5677770.216 6394530.18, 5677776.028 6394530.69, 5677781.86 6394530.86, 5677788.021 6394530.67, 5677794.159 6394530.101, 5677800.25 6394529.154, 5677806.272 6394527.835, 5677812.2 6394526.146, 5677818.014 6394524.096, 5677823.69 6394521.691, 5677829.206 6394518.941, 5677834.543 6394515.857, 5677839.68 6394512.449, 5677844.597 6394508.732, 5677849.276 6394504.718, 5677853.699 6394500.424, 5677857.848 6394495.866, 5677861.709 6394491.06, 5677865.267 6394486.026, 5677868.507 6394480.782, 5677871.419 6394475.349, 5677873.989 6394469.746, 5677876.21 6394463.996, 5677878.073 6394458.12, 5677879.57 6394452.14, 5677928.27 6394228.53, 5677929.402 6394222.424, 5677930.153 6394216.26, 5677930.52 6394210.061, 5677930.502 6394203.851, 5677930.099 6394197.655, 5677929.311 6394191.495, 5677928.143 6394185.396, 5677926.598 6394179.381, 5677924.683 6394173.474, 5677922.405 6394167.697, 5677919.773 6394162.072, 5677916.797 6394156.622, 5677913.488 6394151.367, 5677909.86 6394146.328, 5677905.926 6394141.523, 5677901.701 6394136.972, 5677897.201 6394132.692, 5677892.445 6394128.699, 5677887.45 6394125.01, 5677882.236 6394121.637, 5677876.823 6394118.595, 5677871.231 6394115.894, 5677865.482 6394113.546, 5677859.598 6394111.559, 5677853.603 6394109.941, 5677847.519 6394108.698, 5677780.187 6394097.112, 5677744.67 6394089.113, 5677738.589 6394087.94, 5677732.448 6394087.146, 5677726.269 6394086.734, 5677720.076 6394086.704

- 1) Określenie obszaru / obiektu może nastąpić poprzez wskazanie: jednostek podziału terytorialnego kraju lub podziału kraju dla celów EGİB (jednostki ewidencyjne, obrębry ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykazu godeł mapy, współrzędnych poligonu.
- 2) Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji.
- 3) Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera:
 - 1) niepowtarzalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji;
 - 2) adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1;
 - 3) wskazanie daty, godziny, minuty oraz sekundy, w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
 - 4) klauzulę, że zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej;
 - 5) pouczenie o sposobie weryfikacji, o którym mowa w pkt 1.

BILANS TERENU		10,89 ha	100,0%
	Teren opracowania	6,58 ha	60,4%
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	1,60 ha	14,7%
	Tereny zabudowy usługowej	1,00 ha	9,2%
	Tereny terenów zieleni urządzonej	1,71 ha	15,7%



przemysłowa konopka
pracownia architektury

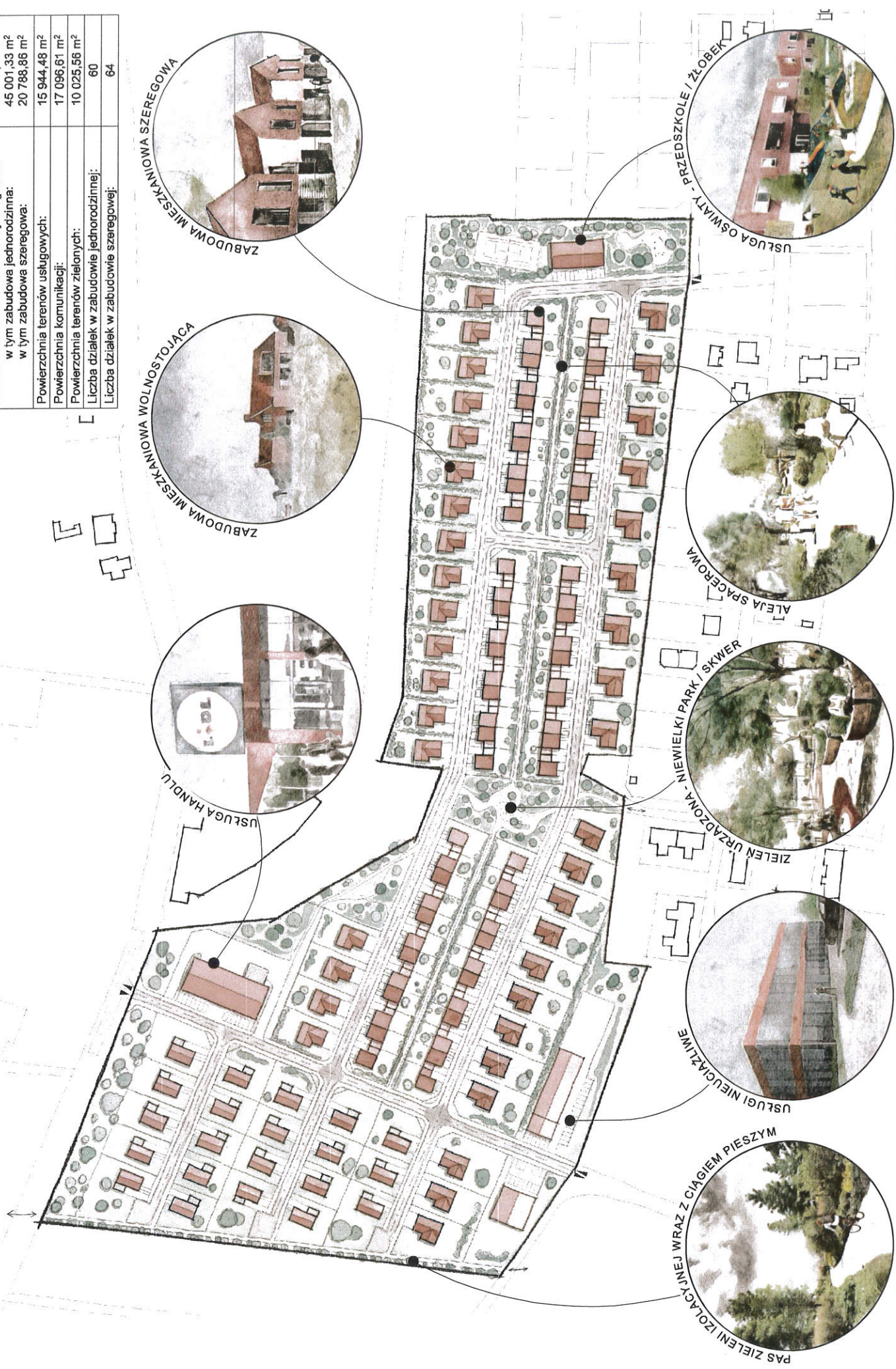
DZIAŁKI A+B
Proponycja Zmian MPZP - Wariant nr 1

K.T.M. Sp. z o.o.
Gorzesław 76
ul. Piłsudskiego 1



Główna oś założenia urbanistycznego to droga będąca przedłużeniem trasy oznaczonej w MPZP jako ZKDW, która przecina ul. Sienkiewicza pod kątem prostym. Droga ta organizuje przestrzeń przeznaczoną na zabudowę mieszkaniową wolnostojącą oraz usługi nieuciążliwe, zaplanowane w południowych krańcach obszaru. W centrum założenia przewidziano zmianę charakteru zabudowy proponując 2 rzędy zabudowy szeregowej, przedzielone aleją spacerową, która stanowi przełamanie ciasnego schematu zabudowy, 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



KTM przemysłowa konopka pracownia architektury

DZIAŁKI A+B
Plan Zagospodarowania Terenu - Wariant nr 1

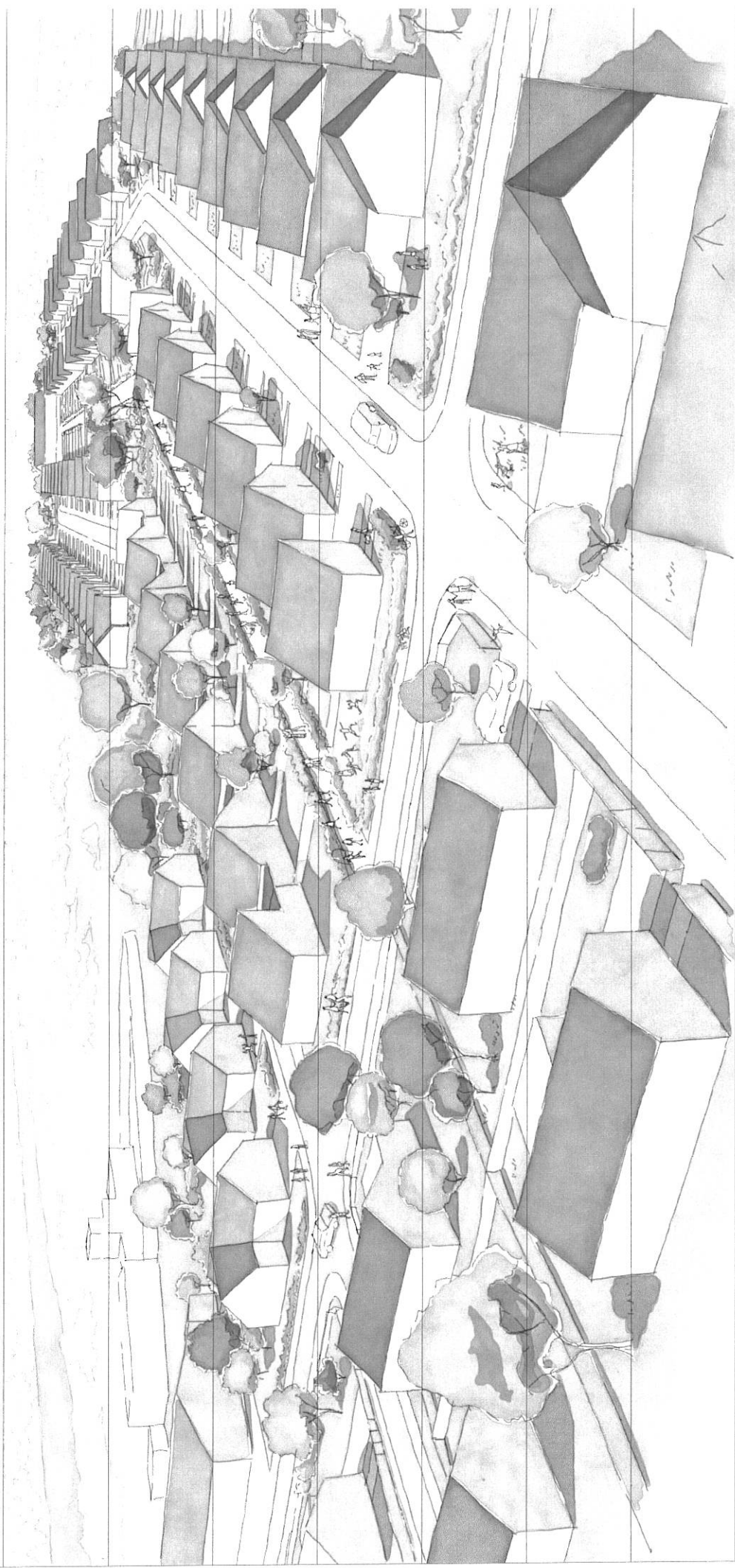
K.T.M. Sp. z o.o.
Gorzeń 76
55 100 Białystok

KTM

Proponowane zmiany

Proponowana zmiana przeznaczenia terenu zakłada utworzenie na przedmiocie, w 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 różnorodnie obszar ogólnodostępnej przestrzeni publicznej w postaci zieleni parkowych, alei spacerowych i placów zabaw.

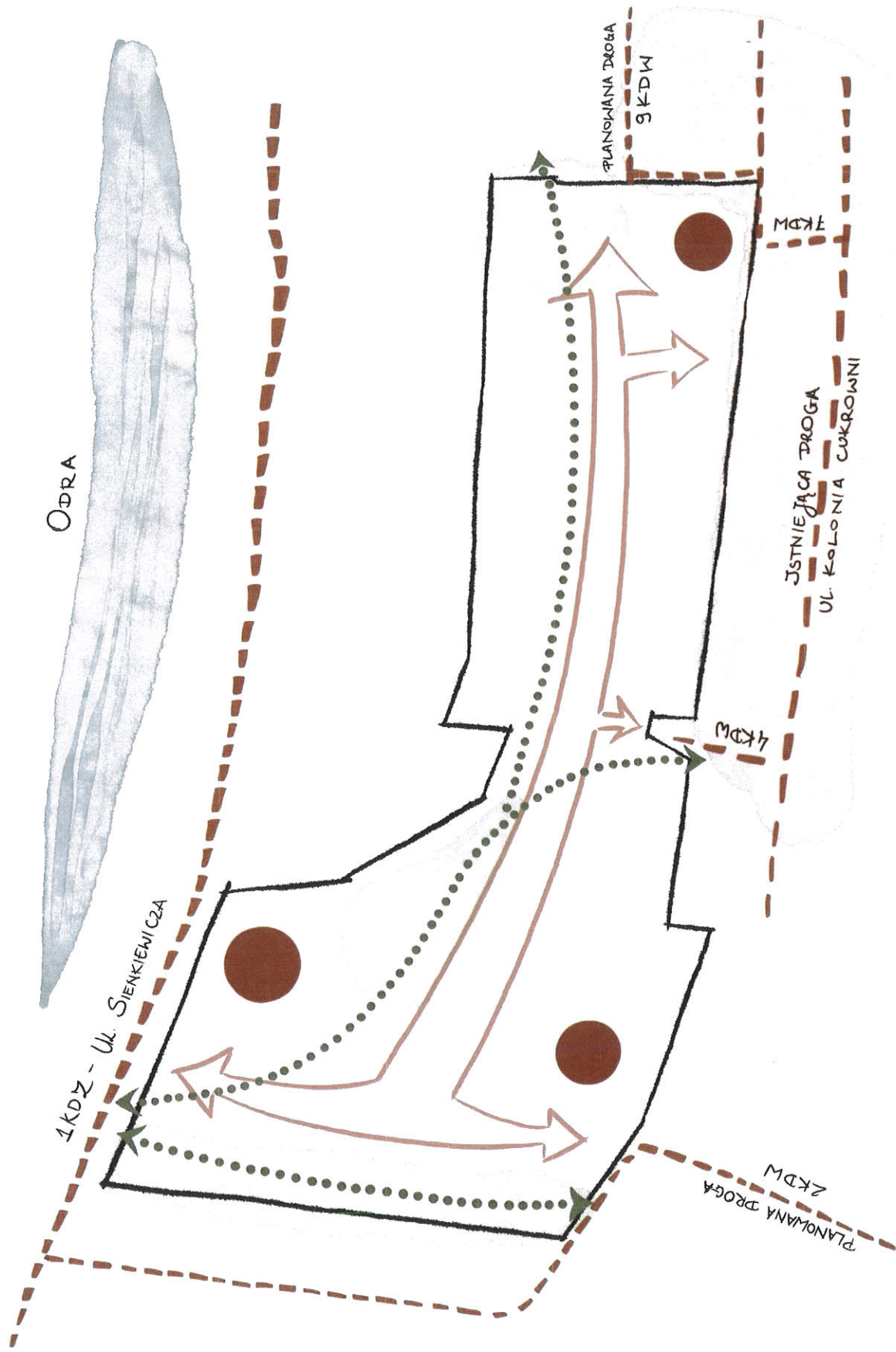
W niniejszej koncepcji przedstawiono kilka wariantów aranżacji terenu, które różnią się od siebie układem komunikacyjnym oraz typologią zabudowy. Przekłada się to odpowiednio na finalne wskaźniki urbanistyczne. Szacujemy, że odpowiednie wykorzystanie potencjału, jaki prezentuje przedmiotowy teren, mogłoby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



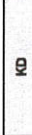


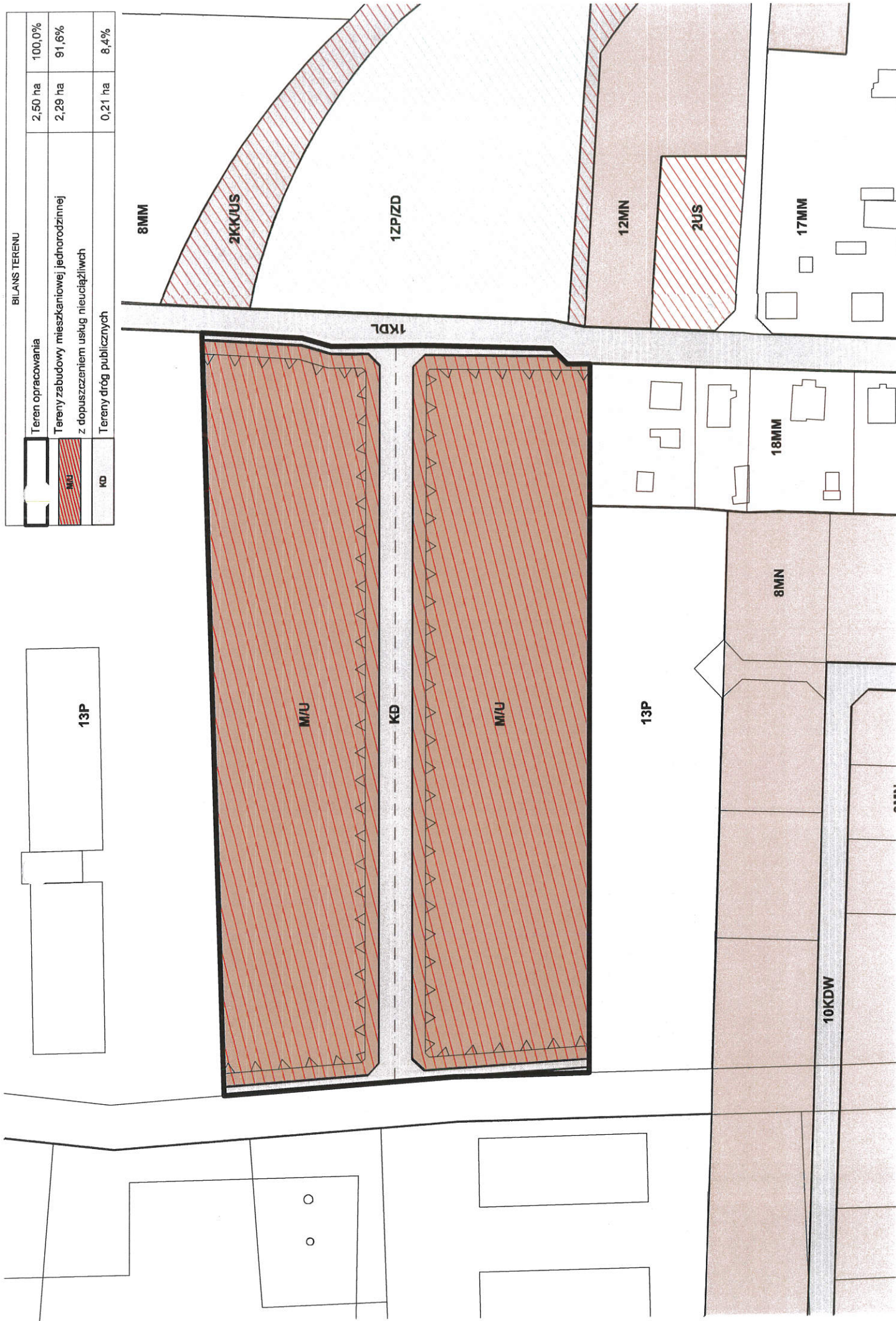
Założenia projektowe

Nowy układ urbanistyczny został opracowany na podstawie komunikacyjnej łączności ul. Sienkiewicza przebiegającej wzdłuż północnej granicy terenu i planowanej drogi 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.

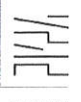


BILANS TERENU			
	Tereny opracowania	2,50 ha	100,0%
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	2,29 ha	91,6%
	Tereny dróg publicznych	0,21 ha	8,4%



K.T.M. Sp. z o.o.
Gorzew 76
54 470 01 01 01 01 01

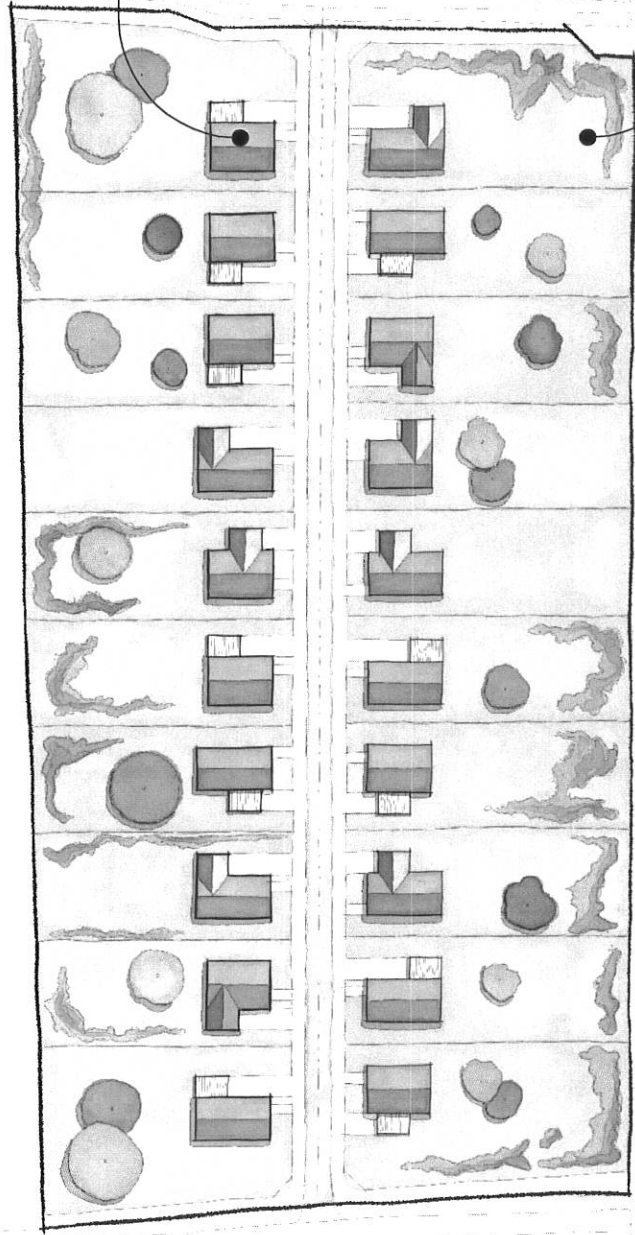
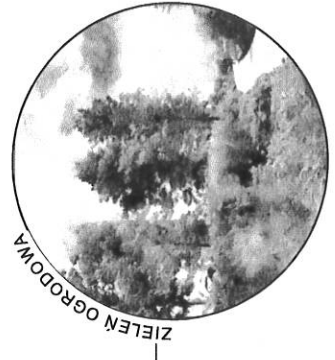
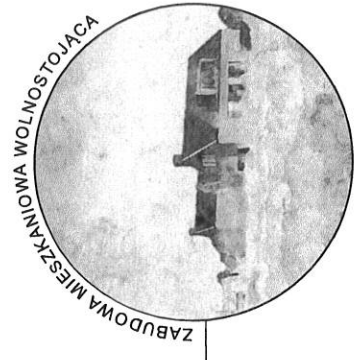
DZIAŁKA C
Proponycja Zmian MPZP

 przemysłowa konopka
pracownia architektury

KTM

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. Projektowana droga została zintegrowana z istniejącą infrastrukturą komunikacyjną, a mianowicie z drogą oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 1XD1 oraz z drogą dojazdową przylegającą do działki od strony zachodniej. Stworzono w ten sposób układ oferty 20 odrębnych nieruchomości gruntowych o wyższym standardzie osiedlającym w 10...działce 1000-1800 m².

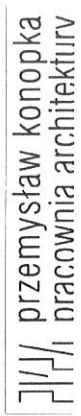
BILANS TERENU	
Powierzchnia terenu:	25 036,96 m ²
Powierzchnia terenów mieszkalnych:	22 274,79 m ²
Powierzchnia komunikacji:	2 713,55 m ²
Liczba działek w zabudowie jednorodzinnej:	20



K.T.M. Sp. z o.o.
Gorzestaw 76
ul. Armii Krajowej 10



DZIAŁKA C
Plan Zagospodarowania Terenu



Gorzesław, dnia 09.02.2026 r.

K.T.M. Sp. z o.o.
Gorzesław 76
56-420 Bierutów
KRS: 0000013525, REGON: 932662805, NIP: 9111789202
e-mail: ktm7@onet.eu, tel. 504 006 774
repr. przez Kamila Kozere, prokurenta,
adres do korespondencji
ul. Polna 2A, 44-120 Paczyna

OŚWIADCZENIE

W imieniu inwestora K.T.M. sp. z o.o. oświadczam, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. (Dz.U.2018.poz.1496 wraz z późn. zm).


Prezes Zarządu
Jacek Kozera


PROKURENT
Kamil Kozera

Wykonujemy usługi w zakresie:

- obsługa formalno-prawna w zakresie ochrony środowiska
- raporty oddziaływania na środowisko
- karty informacyjne przedsięwzięć
- studium ochrony powietrza
- zgłoszenia instalacji
- operaty / oceny / zgłoszenia wodnoprawne
- pozwolenia zintegrowane
- pozwolenia na wytwarzanie odpadów
- zezwolenia na zbieranie i przetwarzanie odpadów
- bilanse LZO
- wnioski rejestracyjne, aktualizacyjne, o wykreślenie w bazie BDO
- prowadzenie ewidencji odpadów w bazie BDO
- rejestrowanie i wprowadzanie danych do systemu CRO
- sprawozdania o wytwarzanych odpadach i o gospodarowaniu odpadami w bazie BDO
- sprawozdania za korzystanie ze środowiska (tzw. opłaty)
- raporty do KOBIZE
- sprawozdania o SZWO i FGC w bazie BDS
- oświadczenia w zakresie korzystania z usług wodnych
- sprawozdania o produktach, opakowaniach i o gospodarowaniu odpadami z nich powstającymi w bazie BDO
- sprawozdania PRTR
- przygotowanie i wsparcie przy kontrolach WIOŚ, UM
- audyty wewnętrzne
- konsultacje w zakresie prawa ochrony środowiska
- obliczenia śladu węglowego

Badania i monitoring w zakresie:

- pomiary zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza
- pomiary hałasu emitowanego do środowiska
- pomiary na stanowiskach pracy
- analizy ścieków i wody
- analizy gleby i odpadów
- monitoringi przyrodnicze
- inwentaryzacje przyrodnicze



EURO-EKO-POL
LESZEK KAMIŃSKI

DOKUMENTACJA

**Karta Informacyjna Przedsięwzięcia pn.
„Budowa osiedla domków jednorodzinnych na dz. ewid.
22/15, 22/16 i 36/52, obręb Malczyce”.**

ZLECENIODAWCA

K.T.M. sp. z o.o.

Gorzestaw 76

56-420 Gorzestaw

Nr. dok.: EU/56/KiB/3/2025/Z

egz. 2

Autor opracowania:

Młodszy Specjalista
ds. ochrony środowiska
Kinga Baran
mgr inż. Kinga Baran

Wykonano pod nadzorem:

Kierownik ds. Ochrony Środowiska
Anna
mgr inż. Anna Szczecińska

Niniejszy dokument stanowi utwór w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych, do którego wszelkie prawa majątkowe przysługują spółce pod firmą: Euro-Eko-Pol Leszek Kamiński Spółka z o.o. w Katowicach. Zakazuje się wykorzystywania utworu w sposób wykraczający poza umówiony użytek, w szczególności zabrania się kopiowania utworu w jakiegokolwiek technice, jego udostępniania, rozpowszechniania, modyfikowania, dokonywania opracowań bez pisemnej zgody

Katowice, 09 czerwca 2025 r.



SPIS TREŚCI

1. DANE OGÓLNE	4
1.1. PODSTAWA PRAWNA.....	4
1.2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	6
1.3. OZNACZENIE PROWADZĄCEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	6
1.4. INFORMACJE OGÓLNE	7
2. INFORMACJE O PLANOWANYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	7
2.1. RODZAJ, CECHY, SKALA I USYTUOWANIE PRZEDSIĘWZIĘCIA	7
2.1.1. <i>Rodzaj, cechy i skala planowanego przedsięwzięcia</i>	<i>7</i>
2.1.2. <i>Usytuowanie planowanego przedsięwzięcia</i>	<i>8</i>
2.1.3. <i>Usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia środowiska.....</i>	<i>11</i>
2.2. POWIERZCHNIA ZAJMOWANEJ NIERUCHOMOŚCI A TAKŻE OBIEKTU BUDOWLANEGO ORAZ DOTYCHCZASOWY SPOSÓB ICH WYKORZYSTYWANIA I POKRYCIE SZATĄ ROŚLINNĄ.....	13
2.3. RODZAJ TECHNOLOGII	14
2.4. OPIS EWENTUALNYCH WARIANTÓW PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA	15
2.5. PRZEWIDYWANA ILOŚĆ WYKORZYSTYWANEJ WODY I INNYCH WYKORZYSTYWANYCH SUROWCÓW, MATERIAŁÓW I PALIW ORAZ ENERGII	17
2.5.1. <i>Etap realizacji przedsięwzięcia</i>	<i>17</i>
2.5.2. <i>Etap eksploatacji przedsięwzięcia</i>	<i>17</i>
2.5.3. <i>Etap likwidacji przedsięwzięcia.....</i>	<i>17</i>
2.6. ROZWIĄZANIA CHRONIĄCE ŚRODOWISKO	18
2.6.1. <i>Etap realizacji przedsięwzięcia</i>	<i>18</i>
2.6.2. <i>Etap eksploatacji przedsięwzięcia</i>	<i>19</i>
2.6.3. <i>Etap likwidacji przedsięwzięcia.....</i>	<i>19</i>
2.7. RODZAJE I PRZEWIDYWANE ILOŚCI WPROWADZANYCH DO ŚRODOWISKA SUBSTANCJI LUB ENERGII PRZY ZASTOSOWANIU ROZWIĄZAŃ CHRONIĄCYCH ŚRODOWISKO	19
2.7.1. <i>Emisja zanieczyszczeń do powietrza.....</i>	<i>19</i>
2.7.1.1. <i>Etap realizacji przedsięwzięcia</i>	<i>19</i>
2.7.1.2. <i>Etap eksploatacji przedsięwzięcia</i>	<i>23</i>
2.7.1.3. <i>Etap likwidacji przedsięwzięcia.....</i>	<i>23</i>
2.7.2. <i>Emisja hałasu.....</i>	<i>24</i>
2.7.2.1. <i>Etap realizacji przedsięwzięcia</i>	<i>24</i>
2.7.2.2. <i>Etap eksploatacji przedsięwzięcia</i>	<i>24</i>
2.7.2.3. <i>Etap likwidacji przedsięwzięcia.....</i>	<i>25</i>
2.7.3. <i>Gospodarka odpadowa</i>	<i>25</i>
2.7.3.1. <i>Etap realizacji inwestycji.....</i>	<i>25</i>



2.7.3.2.	<i>Etap eksploatacji przedsięwzięcia</i>	27
2.7.3.3.3.	<i>Etap likwidacji przedsięwzięcia</i>	27
2.7.4.	<i>Gospodarka wodno-ściekowa</i>	28
2.7.4.1.	<i>Etap realizacji przedsięwzięcia</i>	28
2.7.4.2.	<i>Etap eksploatacji przedsięwzięcia</i>	28
2.7.4.3.	<i>Etap likwidacji przedsięwzięcia</i>	28
2.8.	ANALIZA ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI.....	28
2.8.1.	<i>Analiza oddziaływania przedsięwzięcia na stan jakości powietrza</i>	28
2.8.1.1.	<i>Analiza rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń do powietrza</i>	28
2.8.1.2.	<i>Opis terenu w zasięgu pięćdziesięciokrotnej wysokości emitora</i>	29
2.8.1.3.	<i>Określenie aktualnego stanu zanieczyszczenia powietrza</i>	29
2.8.1.4.	<i>Topografia i szorstkość terenu</i>	30
2.8.1.5.	<i>Częstość przekraczania wartości odniesienia lub poziomów dopuszczalnych</i>	30
2.8.1.6.	<i>Określenie warunków meteorologicznych</i>	31
2.8.1.7.	<i>Zasady i kryteria obliczeń stężeń zanieczyszczeń</i>	33
2.8.1.8.	<i>Metodyka obliczeń</i>	34
2.8.1.9.	<i>Obliczenia stężeń maksymalnych i średnich substancji w powietrzu na wysokości z=0</i>	36
2.8.1.10.	<i>Opad pyłu</i>	38
2.8.1.11.	<i>Opad ołowiu</i>	38
2.8.1.12.	<i>Omówienie wyników obliczeń stanu zanieczyszczenia powietrza</i>	38
2.8.2.	<i>Analiza oddziaływania przedsięwzięcia na klimat akustyczny</i>	39
2.8.2.1.	<i>Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku</i>	39
2.9.	TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	41
2.11.	OPIS ELEMENTÓW PRZYRODNICZYCH.....	43
2.11.1.	<i>Położenie geograficzno-przyrodnicze</i>	43
2.11.2.	<i>Obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz korytarze ekologiczne znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia</i> 44	
2.11.3.	<i>Chronione gatunki, ich siedliska oraz siedliska przyrodnicze</i>	48
2.11.4.	<i>Zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami</i>	50
2.11.5.	<i>Środowisko przyrodnicze</i>	52
2.11.6.	<i>Budowa geologiczna</i>	53
2.11.7.	<i>Wody powierzchniowe i podziemne</i>	53
2.11.8.	<i>Wpływ inwestycji na klimat oraz bioróżnorodność</i>	56
2.12.	RYZYO WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII LUB KATASTROFY NATURALNEJ I BUDOWLANEJ	57
2.13.	PRACE ROZBIÓRKOWE DOTYCZĄCE PRZEDSIĘWZIĘĆ MOGĄCYCH ZNACZĄCO ODDZIAŁYWAĆ NA ŚRODOWISKO	58



2.14. OBSZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	58
3. PODSUMOWANIE I WNIOSKI.....	58
SPIS TABEL.....	60
SPIS RYSUNKÓW.....	60
SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	62



1. DANE OGÓLNE

1.1. Podstawa prawna

Kartę informacyjną przedsięwzięcia wykonano zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi i w oparciu o następujące uzyskane materiały i informacje:

- ✓ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. 2025, poz. 647);
- ✓ Ustawa 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* (t.j. Dz.U.2024, poz. 1112);
- ✓ Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (t.j. Dz. U. 2023, poz. 1587);
- ✓ Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. *w sprawie katalogu odpadów* (Dz. U. 2020, poz. 10);
- ✓ Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020 r. *w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów* (Dz. U. 2020, poz. 1742);
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. 2023, poz. 1724);
- ✓ Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. 2014, poz. 112);
- ✓ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U.2023, poz. 1336);
- ✓ Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. *o substancjach zubożających warstwę ozonową oraz o niektórych fluorowanych gazach cieplarnianych* (t.j. Dz. U. 2020, poz. 2065);
- ✓ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. *w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu* (Dz. U. 2010, nr 16, poz. 87);
- ✓ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. 2023, poz. 1478);
- ✓ Instrukcje, Wytyczne, Poradniki ITB nr 338/2008 *Metoda określania emisji i imisji hałasu przemysłowego w środowisku*, Warszawa 2008 r.;
- ✓ Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (t.j. Dz. U. 2024, poz. 195).
- ✓ Materiały i informacje uzyskane od inwestora.

Przedsięwzięcie polegające na budowie osiedla domków jednorodzinnych na dz. ewid. 22/15, 22/16, 36/52, obręb Malczyce klasyfikuje się zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. 2019, poz. 1839), jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:

„55) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:



– 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

– 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.”

Inwestor planuje wykonanie miejsc parkingowych dla poszczególnych budynków mieszkalnych oraz w obrębie terenów usługowych. Ze względu na planowane miejsca parkingowe planowana inwestycja może zostać zaklasyfikowana również jako:

„58) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”

Przedmiotowe opracowanie stanowi, zgodnie z art. 74 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 (t.j. Dz. U. 2024, poz. 1112), załącznik do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Opracowanie wykonano zgodnie z art. 62a ust. 1 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 (t.j. Dz. U. 2024, poz. 1112) i zawiera dane o:

- 1) rodzaju, cechach, skali i usytuowaniu przedsięwzięcia,
- 2) powierzchni zajmowanej nieruchomości, a także obiektu budowlanego oraz dotychczasowym sposobie ich wykorzystywania, pokryciu nieruchomości szatą roślinną oraz dziko występujących zwierzętach na nieruchomości,
- 3) rodzaju technologii,
- 4) ewentualnych wariantach przedsięwzięcia, przy czym w przypadku drogi, o której mowa w art. 24ga ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, każdy z analizowanych wariantów drogi musi być dopuszczalny pod względem bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- 5) przewidywanej ilości wykorzystywanej wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii,
- 6) rozwiązaniach chroniących środowisko,
- 7) rodzajach i przewidywanej ilości wprowadzanych do środowiska substancji lub energii przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko,
- 8) możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
- 9) obszarach podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz korytarzach ekologicznych, znajdujących się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia,
- 10) przedsięwzięciach realizowanych i zrealizowanych, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia -



w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem,

- 11) ryzyku wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej,
- 12) przewidywanych ilościach i rodzajach wytwarzanych odpadów oraz ich wpływie na środowisko,
- 13) pracach rozbiórkowych dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem dostępnych wyników innych ocen wpływu na środowisko, przeprowadzonych na podstawie odrębnych przepisów.

1.2. Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla domków jednorodzinnych, zlokalizowanych w obszarze działek nr 22/15, 22/16, 36/52, obręb Malczyce, gmina Malczyce, powiat średzki, województwo dolnośląskie.

Inwestor K.T.M. sp. z o. o. planuje złożenie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. 2024, poz. 195). Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 7. ust. 8 pkt. 5) ww. ustawy stanowi załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

Zgodnie z art. 72 ust. 1b. 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 (t.j. Dz. U. 2024, poz. 1112) wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia przygotowano na podstawie danych pozyskanych od inwestora, projektanta inwestycji (PKPA), dostępnych publicznie danych internetowych, a także wiedzy autora opracowania.

1.3. Oznaczenie prowadzącego przedsięwzięcie

Inwestor:

K.T.M. sp. z o.o.
Gorzela 76, 56-420 Bierutów,
NIP: 9111789202
REGON: 932662805

Miejsce realizacji inwestycji:

Lokalizacja planowanej inwestycji:



Nieruchomości o nr ewid. 22/15, 22/16, 36/52 – obręb Malczyce, gmina Malczyce, powiat średzki, województwo dolnośląskie, własności Skarbu Państwa, oddane w użytkowanie wieczyste firmie pod spółką z ograniczoną odpowiedzialnością K.T.M.

1.4. Informacje ogólne

Inwestor w ramach realizacji przedsięwzięcia planuje budowę osiedla domków jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zapleczem usługowym. W ramach inwestycji przewiduje się realizację 60 domów wolnostojących oraz 64 domów w zabudowie szeregowej na wydzielonych działkach o powierzchni około 6,57 ha.

Działalność prowadzona przez firmę K.T.M. sp. z o.o., zgodnie z informacjami zawartymi w Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego kwalifikowana została jako: 46, 11, z, działalność agentów zajmujących się sprzedażą produktów rolnych, żywych zwierząt, surowców dla przemysłu tekstylnego i półproduktów; 01, 50, z, uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt (działalność mieszana); 37, 00, z, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków; 38, 11, z, zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne; 49, 41, z, transport drogowy towarów; 46, 77, z, sprzedaż hurtowa odpadów i złomu; 01, 61, z, działalność usługowa wspomagająca produkcję roślinną; 01, 62, z, działalność usługowa wspomagająca chów i hodowlę zwierząt gospodarskich; 47, 99, z, pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami; 46, 90, z, sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana

Działki, na których planuje się realizację przedsięwzięcia są własnością Skarbu Państwa. K.T.M. sp. z o.o. stanowi użytkownika wieczystego dz. nr 22/15, 22/16, 36/52 obręb Malczyce. Wypis z rejestru gruntów stanowi **załącznik 1**.

2. INFORMACJE O PLANOWANYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

2.1. Rodzaj, cechy, skala i usytuowanie przedsięwzięcia

2.1.1. Rodzaj, cechy i skala planowanego przedsięwzięcia

Celem planowanej inwestycji jest budowa osiedla domków jednorodzinnych, poprawienie sytuacji mieszkaniowej regionu oraz wykorzystanie niezagospodarowanego dotąd terenu byłej cukrowni w Malczycach. Na terenie inwestycji nie znajdują się obiekty, które należałoby poddać rozbiórze przed realizacją inwestycji.

Planowana inwestycja obejmuje teren o łącznej powierzchni ok. 10,89 ha, na którym przewiduje się realizację spójnego układu urbanistycznego o funkcji mieszkaniowej i usługowej, uzupełnionego układem komunikacyjnym oraz ogólnodostępną przestrzenią publiczną. W ramach zabudowy mieszkaniowej planuje się realizację 60 domów wolnostojących oraz 64 domów w zabudowie szeregowej na wydzielonych działkach o powierzchni około 6,57 ha wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zabudową usługową.



2.1.2. Usytuowanie planowanego przedsięwzięcia

Teren, na którym planowane jest posadowienie domków jednorodzinnych obejmuje teren działek nr 22/15, 22/16, 36/52, obręb Malczyce, gmina Malczyce, powiat średzki, województwo dolnośląskie.

W najbliższym otoczeniu inwestycji znajdują się:

- ✓ Od strony północnej – droga powiatowa nr 2191D, budynki magazynowe oraz budynek biurowy
- ✓ Od wschodu teren dz. 22/15 oraz 22/16, obręb Malczyce graniczy z terenami roślinności trawiastej; dz. nr 36/52, obręb Malczyce graniczy natomiast z utwardzoną drogą dojazdową nr 104804D
- ✓ Od południa teren inwestycyjny graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej oraz terenami roślinności trawiastej
- ✓ Wschodnią granicę dz. nr 36/52, obręb Malczyce stanowi utwardzona droga dojazdowa, dz. 22/15 oraz 22/16 obręb Malczyce natomiast roślinność trawiasta

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 10 m od granic inwestycji w kierunku południowym. Planowana inwestycja będzie stanowić zatem kontynuację funkcji terenu. Lokalizację planowanej przez działki inwestycyjnej na tle gminy Malczyce przedstawiono na **rysunku 1**.

Lokalizacja inwestycji na tle gminy Malczyce



Rysunek 1. Lokalizacja planowanego przedsięwzięcia na tle gminy Malczyce.

www.mapy.geoportal.gov.pl



Teren planowanego przedsięwzięcia stanowią działki nr 22/15, 22/16 oraz 36/52. W ramach zabudowy mieszkaniowej planuje się realizację 60 domów wolnostojących oraz 64 domów w zabudowie szeregowej na wydzielonych działkach o powierzchni około 6,57 ha. Na cele usługowe przeznaczono około 1,59 ha, natomiast powierzchnia całej nieruchomości, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów to 13,39 m². Obszar inwestycyjny został oznaczony na mapie ewidencyjnej jako tereny przemysłowe (Ba), oraz inne tereny zabudowane (Bi) oraz nieużytki (N), inne tereny zabudowane (Bi). Układ planowanego przedsięwzięcia na terenie działek nr 22/15, 22/16, 36/52 obręb Malczyce załączono do niniejszego dokumentu (**Załącznik 5**, autor: PKPA Przemysław Konopka Pracownia Architektury).

W tabeli 1. Zawarto powierzchnię i obecne zagospodarowanie terenu planowanego przedsięwzięcia.

Tabela 1. Powierzchnia i obecne zagospodarowanie terenu przedsięwzięcia

Nr działki	Całkowita powierzchnia działki, m ²	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Powierzchnia, m ²	Oznaczenie użytku zgodnie z EGIB
22/15	6,0957	6,0957	Bi – inne tereny zabudowane
22/16	4,7938	4,7938	Bi – inne tereny zabudowane
36/52	2,5011	2,5011	Ba – tereny przemysłowe

Na terenie przedmiotowej inwestycji brak jest obiektów budowlanych. W wyniku realizacji inwestycji zmianie ulegnie sposób zagospodarowania terenu, zgodnie z przedstawionym poniżej w tabeli 2 bilansem terenu.

Tabela 2. Bilans terenu inwestycyjnego

Nr działki	Powierzchnia nieruchomości, ha	Maksymalne powierzchnie według przeznaczenia (na podstawie zestawienia planistycznego) [ha]			
		Zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	Zabudowa usługowa	Drogi publiczne	Zieleń urządzone
22/15, 22/16, 36/52	13,39	6,57	1,59	1,71	1,00

Na terenie, na którym planowana jest lokalizacja przedsięwzięcia obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, ustanowiony na podstawie Uchwały Rady Gminy Malczyce Nr VIII/97/2019 z dnia 05.06.2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Malczyce ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 02.07.2019 r., poz. 4105 (**Załącznik 2.**).

- Dz. nr 22/15, obręb Malczyce:
 - Tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, magazynowymi i usługowymi „7P”



- Tereny dróg wewnętrznych „2KDW”
 - Pozostałe ustalenia:
 - Strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
 - Strefa „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
- Dz. nr 22/16, obręb Malczyce
 - Tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi „7P”
 - Tereny dróg wewnętrznych „7KDW”
 - Pozostałe ustalenia:
 - Pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia
 - Strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
 - Strefa „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
- Dz. nr 36/52, obręb Malczyce
 - Tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi „7P”
 - Pozostałe ustalenia:
 - Strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
 - Strefa „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych

Inwestor K.T.M. sp. z o.o. planuje złożenie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (t.j. Dz. U. 2024, poz. 195). Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z ust. 8 pkt. 5) ww. ustawy stanowi załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

Zgodnie z art. 72 ust. 1b. 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 (t.j. Dz. U. 2024, poz. 1112), wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



Propozycję zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego przedstawiono w **Załączniku 4**. (autor: PKPA Przemysław Konopka Pracownia Architektury).

2.1.3. Usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia środowiska

W odniesieniu do art. 63 ust. 1 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* (t.j. Dz. U.2024, poz. 1112) planowana inwestycja nie jest usytuowana na terenach:

- ✓ obszarów wodno – błotnych, innych obszarów o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedlisk łąkowych oraz ujścia rzek,
- ✓ obszarów wybrzeży, obszarów górskich lub leśnych,
- ✓ obszarów wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów Natura 2000,
- ✓ obszarów o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne,
- ✓ obszarów przylegających do jezior,
- ✓ uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

Teren inwestycji mieści się w obszarze GZWP Prochowice – Środa Śląska, jednak charakter inwestycji wyklucza negatywny wpływ na obszar objęty ochroną.

Zgodnie z opracowanymi mapami ryzyka powodziowego (ISOK - hydroportal zagrożeń powodziowych i map ryzyka powodziowego) planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarze zagrożeń powodziowych i obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (raz na 10 lat), średnie (raz na 100 lat) i niskie (raz na 500 lat), a także w obszarach obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej. Mapę lokalizacji inwestycji względem obszarów zagrożonych powodzią przedstawiono na **rysunku 2**.



Lokalizacja inwestycji
względem obszarów
zagrożonych powodzią

- Obszary zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- Obszary zagrożenia powodziowego 0,2
- Obszary zagrożenia powodziowego 1
- Obszary zagrożenia powodziowego 10

0 0,75 1,5 km

Rysunek 2. Mapa zagrożenia powodziowego (hydroportal [isok.gov.pl])



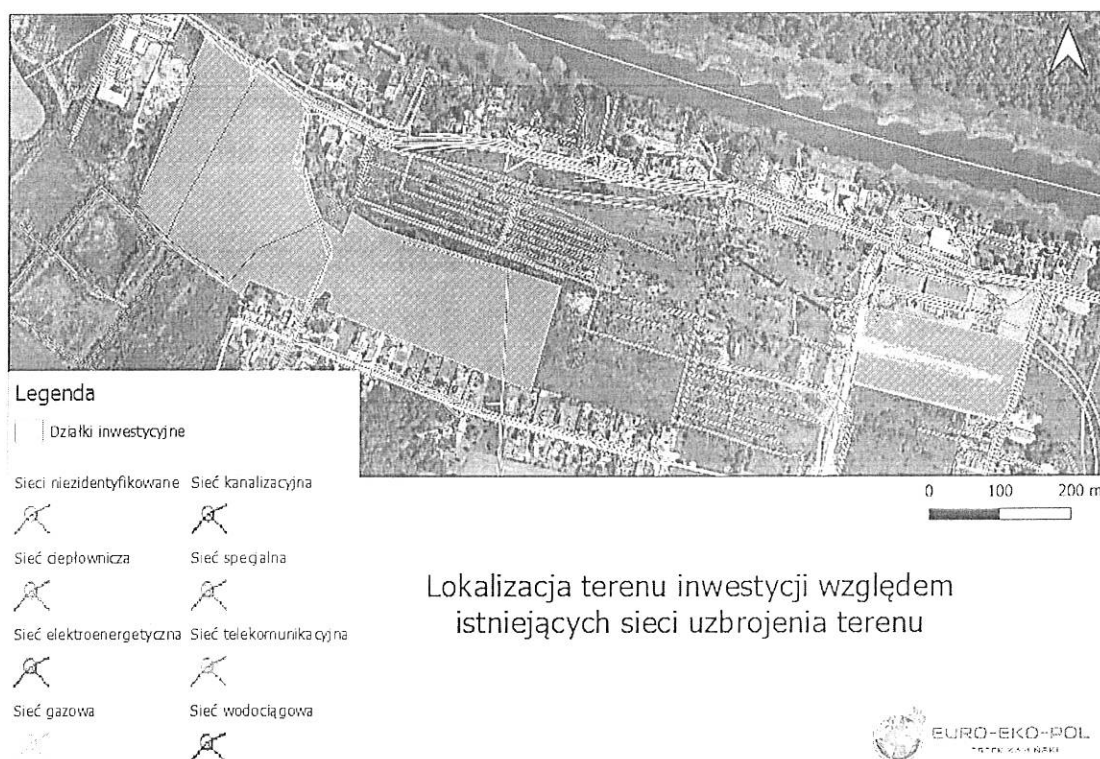
2.2. Powierzchnia zajmowanej nieruchomości a także obiektu budowlanego oraz dotychczasowy sposób ich wykorzystywania i pokrycie szatą roślinną

Inwestycja obejmująca budowę osiedla domków jednorodzinnych będzie zlokalizowana na nieruchomościach:

- Dz. nr 22/15, obręb Malczyce, gmina Malczyce, powiat średzki, województwo dolnośląskie
- Dz. nr 22/16, obręb Malczyce, gmina Malczyce, powiat średzki, województwo dolnośląskie
- Dz. nr 36/52, obręb Malczyce, gmina Malczyce, powiat średzki, województwo dolnośląskie

Łączna powierzchnia nieruchomości, na których planowane jest przedsięwzięcie wynosi 13 391 m². Na działkach inwestycyjnych aktualnie nie jest prowadzona żadna działalność. Teren inwestycyjny stanowi obszar przemysłowy – teren po byłej cukrowni.

Przez teren działki nr 22/15 przebiega sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna, przy granicy działek nr 22/15 i 22/16 wykonano sieć kanalizacyjną. Przez teren działek nr 22/16, 36/52 poprowadzona została sieć elektroenergetyczna. Inwestor planuje doprowadzenie mediów do terenu inwestycyjnego. Więcej informacji zawarto w punkcie 2.3. niniejszego opracowania.



Rysunek 3. Lokalizacja terenu inwestycji względem istniejących sieci uzbrojenia terenu dane KGESUT



Teren inwestycyjny stanowi obszar ubogi pod względem przyrodniczym, poddawany w przeszłości intensywnej antropopresji. Obecnie teren działek nr 22/15, 22/16, 36/52, obręb Malczyce jest częściowo porośnięty niską roślinnością krzewiastą/drzewiastą (tzw. samosiejki) powstałą wskutek zaniechania działalności cukrowni. Inwestor bierze pod uwagę możliwość usunięcia przedmiotowej roślinności. Zostanie to wykonane zgodnie z obowiązującym prawem, po uzyskaniu niezbędnych zezwoleń. Inwestor planuje wykonanie nasadzeń w etapie VI inwestycji, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego całego założenia.

2.3. Rodzaj technologii

Inwestor K.T.M. sp. z o.o. planuje przedsięwzięcie pod nazwą: „budowa osiedla domków jednorodzinnych na dz. ewid. 22/15, 22/16 i 36/52, obręb Malczyce”.

Przedsięwzięcie zostanie zrealizowane etapowo, zgodnie z poniższą kolejnością prac:

a. **Etap I** – Uzbrojenie terenu:

W pierwszej kolejności przewiduje się wykonanie niezbędnej infrastruktury technicznej, obejmującej budowę sieci: energetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej. Obecnie teren inwestycji nie jest wyposażony w w/w infrastrukturę, dlatego realizacja sieci stanowi podstawowy warunek rozpoczęcia dalszych prac.

b. **Etap II** – Budowa dróg tymczasowych i zjazdów:

Po wykonaniu uzbrojenia planowana jest budowa tymczasowych dróg dojazdowych w postaci dróg szutrowych, niezbędnych na potrzeby transportu materiałów i prowadzenia robót budowlanych. Równolegle zostaną wykonane zjazdy oraz skrzyżowania zapewniające połączenie z istniejącą siecią komunikacyjną.

c. **Etap III** – Realizacja zabudowy mieszkaniowej:

W kolejnym etapie przystąpi się do budowy domów jednorodzinnych wolnostojących oraz domów w zabudowie szeregowej wraz z przyłączami i instalacjami zewnętrznymi, zgodnie z zatwierdzoną koncepcją urbanistyczną, oraz na podstawie uzyskanych pozwoleń na budowę (lub zgłoszeń).

Budowę domów jednorodzinnych przewiduje się etapowo – po około 5 szt. w jednym etapie.

d. **Etap IV** – Zagospodarowanie indywidualne wokół budynków:

Po zakończeniu Etapu III przewiduje się dalsze prace nad zagospodarowaniem terenów wokół domów – w tym wykonanie podjazdów, dojazdów do budynków, ogrodzeń, aranżacji zieleni.

e. **Etap V** – Docelowa komunikacja drogowa i piesza:

Następnie inwestor przystąpi do wykonania docelowych nawierzchni komunikacyjnych – zarówno drogowych, jak i pieszych – z zastosowaniem nawierzchni utwardzonych (np. kostka brukowa). Uzupelnienie infrastruktury technicznej o elementy naziemne np. oświetlenie, oznakowanie dróg.



f. **Etap VI – Aranżacja zieleni i przestrzeni wspólnych:**

Ostatni etap inwestycji obejmuje zagospodarowanie zieleni oraz przestrzeni ogólnodostępnych – w tym wykonanie nasadzeń, założenie terenów rekreacyjnych, placów zabaw i alei spacerowych, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego całego założenia.

Planowane domy będą 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 (zależnie od wybranej koncepcji architektonicznej dla projektowanej zabudowy). System ogrzewania przewiduje wykorzystanie pieców gazowych lub pomp ciepła.

Drogi dojazdowe zostaną wykonane z nawierzchni asfaltowej lub kostki betonowej, natomiast chodniki i ciągi piesze posiadać będą nawierzchnię z kostki betonowej lub żwiru (szczególnie w częściach alei parkowych).

Wysokość budynków planowana jest na około 6 – 10 metrów, natomiast ich wymiary orientacyjne wynoszą około 8–12 metrów szerokości na 10 – 15 metrów długości. Przewiduje się standard budynków o powierzchni zabudowy około 100 – 140 m².

Miejsca parkingowe dla poszczególnych budynków mieszkalnych będą realizowane w obrębie działek tych budynków, natomiast pozostałe miejsca parkingowe przewiduje się lokalizować w obrębie terenów usługowych.

Docelowe oświetlenie terenu dla ciągów komunikacji pieszej i kołowej będzie realizowane w postaci ulicznych lamp solarnych wyposażonych dodatkowo w wiatraki.

2.4. Opis ewentualnych wariantów planowanego przedsięwzięcia

Wariant polegający na niepodejmowaniu przedsięwzięcia (wariant zerowy)

Planowana inwestycja polegająca na budowie osiedla domków jednorodzinnych zostanie zlokalizowana na obszarze dz. ewid. 22/15, 22/16 i 36/52, obręb Malczyce. Teren przedsięwzięcia stanowi obszar przemysłowy, poddawany w przeszłości silnej antropopresji ze względu na działalność cukrowni.

Wariant zerowy polega na niepodejmowaniu planowanego przedsięwzięcia. Jest obojętny dla środowiska, nie powoduje powstania nowych źródeł emisji zanieczyszczeń do atmosfery, jak również źródeł hałasu. Wariant ten jest obojętny dla środowiska naturalnego (a przez to najbardziej korzystny), ale nie do przyjęcia ze społeczno-ekonomicznego punktu widzenia.

Wariant proponowany przez wnioskodawcę (najkorzystniejszy dla środowiska)

Planowana inwestycja polegająca na budowie osiedla domków jednorodzinnych zostanie zlokalizowana na obszarze przemysłowym, silnie zmienionym przez działalność człowieka.

Budowa inwestycji polepszy sytuację mieszkaniową oraz umożliwi rozwój gminy poprzez wzrost liczby mieszkańców. Na rzecz nowego przedsięwzięcia zostanie wykorzystany teren niezagospodarowany, poddawany w przeszłości silnej antropopresji. Projekt inwestycji zakłada stworzenie miejsca, tworzącego harmonijną, funkcjonalną całość z zachowaniem ładu



przestrzennego, co wpłynie pozytywnie na estetykę obszaru. Budowa infrastruktury usługowej będzie służyć mieszkańcom również sąsiednich miejscowości.

Ponadto inwestor planuje posadowienie na dachach domków instalacji fotowoltaicznych, co jest spójne z założeniami Programu Ochrony Środowiska dla gminy Malczyce na lata 2018-2022 z perspektywą na lata 2022-2025, sprzyja zmniejszeniu użycia paliw kopalnych, a tym samym polepsza jakość powietrza. Inwestor dołoży wszelkich starań, aby budowa inwestycji wiązała się z jak najmniejszym wpływem na środowisko. Teren realizacyjny będzie utrzymywany w ładzie i porządku. Powstałe odpady odpowiednio sortowane i magazynowane. Zostanie wydzielone na placu budowy miejsce do czasowego magazynowania odpadów. Inwestor bierze pod uwagę etapowanie inwestycji. Etapowanie wpłynie na zmniejszenie oddziaływania inwestycji na etapie budowy w porównaniu do podejmowania działań na terenie wszystkich nieruchomości jednocześnie.

Wariant alternatywny

Jako wariant alternatywny analizie poddano budowę domków dwurodzinnych. Zrealizowanie tego wariantu miałoby pozytywny wpływ na zwiększenie liczby mieszkańców gminy – co przełożyłoby się na polepszenie sytuacji ekonomicznej gminy. Wariant odrzucono jednak ze względu na aspekty środowiskowe. Przedmiotowy wariant charakteryzowałby się większą liczbą mieszkańców osiedla, a tym samym wyższym oddziaływaniem w zakresie: zanieczyszczeń do powietrza (ruch samochodów osobowych), hałasu (większa liczba wentylatorów w domach), zmniejszonej powierzchni biologicznie czynnej (większa liczba miejsc parkingowych). Ponadto wariant oceniono jako mniej opłacalny ze strony inwestora.

Wariant wybrany wraz z uzasadnieniem wyboru

Ze względów środowiskowych, ale i ekonomicznych, najbardziej korzystnym wariantem jest wariant zaproponowany przez wnioskodawcę, szczegółowo opisany w przedmiotowej dokumentacji - wariant proponowany.

Skala przedsięwzięcia z pewnością nie spowoduje zagrożenia dla ludzi, zwierząt i roślin oraz środowiska jako całości. Planowane do zastosowania rozwiązania techniczne i technologiczne dają gwarancję, iż inwestycja nie wpłynie niekorzystnie na stan środowiska danego terenu.

Przeprowadzona analiza wykazała:

- ✓ brak wpływu na tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- ✓ brak ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko.

Inwestycja zostanie zrealizowana na obszarze poddawany w przeszłości silnej antropopresji. Budowa osiedla polepszy sytuację mieszkaniową miejscowości, a tym samym wpłynie na rozwój gminy. W związku z powyższym planowana inwestycja jest racjonalnym rozwiązaniem zarówno pod względem finansowym, jak i ochrony środowiska.



2.5. Przewidywana ilość wykorzystywanej wody i innych wykorzystywanych surowców, materiałów i paliw oraz energii

2.5.1. Etap realizacji przedsięwzięcia

Realizacja inwestycji będzie związana ze zużyciem energii oraz wody na cele socjalne oraz technologiczne. Całość robót porządkowych oraz prac związanych z posadowieniem domków jednorodzinnych prowadzona będzie w sposób zapewniający brak negatywnego oddziaływania na środowisko.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zużycie wody równe około 1 m³/d (30 m³/msc). Ścieków powstanie około 0,1 m³/d (3 m³/msc). Będą to wyłącznie ścieki bytowe, związane z obecnością pracowników na etapie budowy inwestycji.

Planowane domy będą 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 (zależnie od wybranej koncepcji architektonicznej dla projektowanej zabudowy).

Drogi dojazdowe zostaną wykonane z nawierzchni asfaltowej lub kostki betonowej, natomiast chodniki i ciągi piesze posiadać będą nawierzchnię z kostki betonowej lub żwiru (szczególnie w częściach alei parkowych).

2.5.2. Etap eksploatacji przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie - eksploatacja inwestycji będzie wiązała się ze zużyciem wody, energii elektrycznej, oraz powstawaniem ścieków bytowych w gospodarstwach jednorodzinnych. W ramach inwestycji planuje się posadowienie instalacji fotowoltaicznej na dachach budynków mieszkalnych.

Przykładowe szacunkowe wykorzystanie mediów i surowców dla 4-osobowego gospodarstwa domowego przedstawiono w **Tabeli 3**. (źródła: <https://optimalenergy.pl/>; <https://mojawoda.com/>; ilość ścieków, <https://wodociagi.katowice.pl/>).

Tabela 3. Szacunkowe wykorzystanie mediów i surowców na terenie 4-osobowego gospodarstwa domowego

Lp.	Nazwa	Ilość	Jednostka
1.	Energia elektryczna	7	kWh/d
2.	Woda	0,7	m ³ /d
3.	Ścieki	0,7	m ³ /d

2.5.3. Etap likwidacji przedsięwzięcia

Na obecnym etapie Inwestor nie zakłada wystąpienia etapu likwidacji przedsięwzięcia.



2.6. Rozwiązania chroniące środowisko

2.6.1. Etap realizacji przedsięwzięcia

Ze względu na zakres oraz specyfikę przedsięwzięcia, w trakcie jego realizacji może wystąpić niewielkie negatywne oddziaływanie na środowisko. Uciążliwości i niekorzystne oddziaływanie inwestycji na środowisko związane z jej realizacją nie dają się całkowicie wyeliminować. Na etapie prowadzenia prac związanych z planowanym przedsięwzięciem przyjęto odpowiednie zabezpieczenia. Wszystkie prace prowadzone będą zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ograniczenie szkodliwości działalności będzie zachodzić przez:

- ✓ ograniczenie prac związanych z realizacją inwestycji do pory dziennej (od 6.00 do 18.00 od poniedziałku do piątku),
- ✓ prowadzenie stałego nadzoru nad wykonawstwem i pracownikami,
- ✓ wykonywanie prac z jak największą starannością, aby zmniejszyć częstotliwość i zakres remontów w przyszłości,
- ✓ stosowanie odpowiedniej jakości sprzętów i środków transportu oraz prawidłowe ich eksploataowanie i konserwację,
- ✓ eksploataowanie pojazdów bez przeciążania (nie na najwyższych obrotach), powodującego zwiększoną emisję spalin,
- ✓ zapewnienie, że wstęp na teren prowadzonych prac będą miały jedynie upoważnione osoby, a obsługę urządzeń prowadzić będą wyłącznie przeszkoleni (w zakresie przepisów BHP, ppoż. i zasad postępowania) pracownicy,
- ✓ ograniczone do minimum uciążliwości, związanych z niezorganizowaną emisją zanieczyszczeń do powietrza, pochodzących ze spalania paliw w silnikach środków transportu, poprzez zastosowanie samochodów spełniających wymagania zawarte w obecnych przepisach prawa (będą to samochody sprawne technicznie, bez wycieków oleju i innych materiałów eksploatacyjnych),
- ✓ ograniczenie wpływu środków transportu na klimat akustyczny w fazie realizacji przez zastosowanie organizacji pracy, zapewniającej maksymalną koncepcję prac oraz skrócenie do minimum fazy realizacji inwestycji,
- ✓ wyposażenie terenu prac w środki techniczne i chemiczne do usuwania lub neutralizacji ewentualnych awaryjnych wycieków substancji ropopochodnych,
- ✓ uporządkowanie terenu po zakończeniu prac,
- ✓ inwestor bierze pod uwagę w okresie suchym możliwość polewania wodą dróg wodą, co pomoże w zapobieganiu pyleniu
- ✓ przeprowadzanie kontroli wykopów pod kątem obecności zwierząt,
- ✓ zaplecze budowy zostanie zabezpieczone w środki do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych (sorbenty)

Przeprowadzone badania geotechniczne nie wykazały potrzeby odwadniania wykopów. W trakcie realizacji przedsięwzięcia, Inwestor będzie podejmował wszelkie działania mające na celu



przestrzeganie przepisów i ochronę środowiska, aby uniknąć uciążliwości dla najbliższych mieszkańców.

2.6.2. Etap eksploatacji przedsięwzięcia

W trakcie eksploatacji nie przewiduje się wystąpienia znaczących negatywnych skutków funkcjonowania inwestycji. W celu zminimalizowania możliwych do wystąpienia niewielkich oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska, przewiduje się zastosowanie następujących rozwiązań przez mieszkańców osiedla:

- ✓ w miarę możliwości zainstalowanie instalacji fotowoltaicznej na dachach wszystkich domków,
- ✓ segregację odpadów pochodzących z gospodarstw domowych,
- ✓ zastosowanie źródeł ciepła niewpływających w sposób znaczący na jakość powietrza,
- ✓ ograniczenie zużycia wody,
- ✓ wykonanie nasadzeń drzew i/lub krzewów, które zmniejszą nagrzewanie się powierzchni ziemi i budynków

2.6.3. Etap likwidacji przedsięwzięcia

Ze względu na charakter inwestycji na obecnym etapie Inwestor nie zakłada wystąpienia etapu likwidacji przedsięwzięcia.

2.7. Rodzaje i przewidywane ilości wprowadzanych do środowiska substancji lub energii przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko

2.7.1. Emisja zanieczyszczeń do powietrza

2.7.1.1. Etap realizacji przedsięwzięcia

Na etapie realizacji przedsięwzięcia, głównym źródłem emisji zanieczyszczeń niezorganizowanej wprowadzanych do powietrza będą procesy spalania paliw (benzyny, oleju napędowego, LPG) w silnikach pojazdów wykorzystywanych przy pracach budowlanych polegających na posadowieniu osiedla domków jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą (samochody dostawcze, ciężarowe, osobowe). Będą to głównie zanieczyszczenia w postaci pyłów, węglowodorów, tlenków azotu oraz tlenków siarki.

Należy założyć, że wykorzystywane pojazdy będą dopuszczone do ruchu, a zatem będą spełniać wymagania w zakresie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczenia w wydalanych spalinach. Pojazdy nie powinny być przeciążone oraz eksploatowane na najwyższych obrotach, gdyż powoduje to zwiększenie emisji spalin.

Oddziaływanie to będzie miało charakter okresowy, będzie dotyczyć tylko i wyłącznie etapu realizacji przedsięwzięcia do czasu zakończenia prac polegających na posadowieniu inwestycji.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie powodować zatem ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza w środowisku.



W celu określenia przewidywanego wpływu inwestycji na jakość powietrza na tereny sąsiednie względem nieruchomości inwestycyjnych, stworzono model emisji i przeprowadzono analizę rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu.



Źródła liniowe:

Ruch pojazdów ciężarowych, dostawczych oraz osobowych podczas etapu budowy osiedla domków jednorodzinnych będzie odbywał się na terenie całej inwestycji. Jednak ze względu na etapowanie będzie ograniczony do określonych fragmentów. Takie postępowanie, w porównaniu z prowadzeniem działalności w zakresie wszystkich nieruchomości, znacząco ograniczy emisję do powietrza.

Z uwagi na to, że budowa inwestycji będzie odbywała się przez 2520 godzin w roku, to łożsamy czas pracy przyjęto dla pojazdów, poruszających się po terenie inwestycji.

Parametry pracy emitorów liniowych w obydwu sytuacjach (wariantach obliczeniowych emisji) przedstawia **tabela 4**.

Tabela 4. Parametry emitorów liniowych

Nr emitora	Źródło emisji	Czas pracy [h]	Ilość przejazdów, szt./dobę	Parametry emitorów				Typ emitora	Urządzenia ochronne
				[m]	L[m]	V [m/s]	[K]		
T1	Samochody dostawcze	2520	5	1,5	1982,2	0 ¹⁾	293	boczny	brak
T2	Samochody dostawcze	2520	5	1,5	1877,9	0 ¹⁾	293	boczny	brak
T3	Samochody ciężarowe	2520	1	2,0	1016,1	0 ¹⁾	293	boczny	brak
T4	Samochody osobowe	2520	10	1,0	1804,3	0 ¹⁾	293	boczny	brak
T5	Droga dojazdowa	2520	10	2,0	118,1	0 ¹⁾	293	boczny	brak

1) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 grudnia 2002 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 1, poz. 12) w przypadku emitorów poziomych i zadanych przyjmuje się, że prędkość wylotowa gazów wynosi 0 m/s.

Lokalizację przyjętych do obliczeń emitorów liniowych przedstawiono w **załączniku 3**. Wskaźniki emisji dla źródeł emisji zebrano w **tabeli 5**.

Łączną ilość substancji wprowadzanych na etapie eksploatacji do powietrza w skali roku, określoną na podstawie analizy rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu wykonanej w programie Operat FB przedstawia **tabela 6 oraz tabela 7**.



Tabela 7. Przewidywana ilość substancji wprowadzanych do środowiska atmosferycznego - koparki

Zanieczyszczenie	Emisja maksymalna [kg/h]	
	Koparka – E1	Koparka – E2
pył ogółem	0,00225	0,00225
- w tym pył do 2,5 µm	0,00225	0,00225
- w tym pył do 10 µm	0,00225	0,00225
dwutlenek siarki	0,00036	0,00036
tlenki azotu jako NO2	0,036	0,036
tlenek węgla	0,45	0,45
węglowodory alifatyczne	0,01129	0,01129
węglowodory aromatyczne	0,00277	0,00277
benzen	0,000393	0,000393

Emisja zanieczyszczeń do powietrza spalin z transportu będzie miała charakter zmienny w czasie i związana będzie z długością trasy na terenie inwestycji. Z powyższych obliczeń wynika, że emisja ta nie będzie wiązała się ze znaczącą emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.

Biorąc pod uwagę bardzo małą emisję i bardzo krótki czas oddziaływania źródeł, przewiduje się, iż transport samochodowy będzie miał zasięg wyłącznie lokalny i nie będzie powodował znaczących uciążliwości dla środowiska i ludzi w najbliższym otoczeniu.

2.7.1.2. Etap eksploatacji przedsięwzięcia

Przedmiotowa inwestycja nie należy do grupy przedsięwzięć emitujących substancje zanieczyszczające, których zasięg i natężenie mogłoby stanowić zagrożenie dla środowiska naturalnego.

Źródłem emisji niezorganizowanej do powietrza na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia będzie praca silników spalinowych samochodów osobowych mieszkańców osiedla, a także samochodów ciężarowych, np. wywożących odpady komunalne.

Ze względu na przewidywane niewielkie oddziaływanie na jakość powietrza na tym etapie inwestycji nie przeprowadzano analizy wpływu transportu na jakość powietrza.

2.7.1.3. Etap likwidacji przedsięwzięcia

Ze względu na charakter inwestycji na obecnym etapie Inwestor nie zakłada wystąpienia etapu likwidacji przedsięwzięcia.



2.7.2. Emisja hałasu

2.7.2.1. Etap realizacji przedsięwzięcia

Na etapie realizacji przedsięwzięcia głównym źródłem hałasu emitowanego do środowiska będą ruch samochodów oraz pojazdów mechanicznych niezbędnych do wykonania prac porządkowych oraz prac budowlanych związanych z posadowieniem osiedla domków jednorodzinnych wraz z zapleczem usługowym i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Planuje się, że etap realizacji potrwa około 3 lata, a prace będą przeprowadzane 5 dni w tygodniu w porze dziennej - od 06:00 do 18:00

Należy założyć, iż wykorzystywane pojazdy będą dopuszczone do ruchu, a zatem będą spełniać normy techniczne wymagane przy przeglądach technicznych, m.in. wymagania w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu. Pojazdy nie powinny być przeciążone oraz eksploatowane na najwyższych obrotach, gdyż powoduje to zwiększenie emisji hałasu. Należy prowadzić obsługę urządzeń i pojazdów zgodnie z przepisami BHP.

Przykładowe równoważne poziomy mocy akustycznej – pora dnia, L_{weqA} , [dB] dla pojazdów lekkich oraz ciężkich na podstawie publikacji: Metoda określania emisji i immisji hałasu przemysłowego w środowisku. Instrukcje, Wytyczne, Poradniki 338/2003 (Instytut Techniki Budowlanej) przedstawiono poniżej (**Tabela 8.**):

Tabela 8. Poziomy mocy akustycznych pojazdów ciężkich i lekkich

Operacja	Moc akustyczna L_{Wn} , dBA		Czas operacji [s]	
	Pojazdy lekkie	Pojazdy ciężkie	Pojazdy lekkie	Pojazdy ciężkie
Start	97	105	5	5
Hamowanie	94	100	3	3
Jazda po terenie (m.in. manewrowanie)	94	100	(zależy od długości drogi)	(zależy od długości drogi i prędkości pojazdu)

Wpływ ww. 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 etapem realizacji będą miały charakter tymczasowy, typowy dla prac związanych z posadowieniem inwestycji i ustąpią wraz z ich zakończeniem. Stwierdza się, że okresowy niekorzystny wpływ na klimat akustyczny wokół prowadzonych robót będzie akceptowalny, jako tymczasowe zjawisko, niestanowiące zagrożenia dla środowiska i okolicznych mieszkańców.

2.7.2.2. Etap eksploatacji przedsięwzięcia

Eksploatacja inwestycji będzie źródłem niewielkiego poziomu hałasu do środowiska. Źródłami hałasu na terenie analizowanego przedsięwzięcia będą:

źródła liniowe - ruch po terenie inwestycyjnym

- samochodów ciężarowych wywożących odpady, przywożących np. elementy wyposażenia domów/ogrodów



- samochodów osobowych głównie mieszkańców osiedla

Ruch pojazdów będzie odbywał się głównie w porze dziennej, co ograniczy oddziaływanie akustyczne w porze nocnej.

W ramach planowanego przedsięwzięcia na etapie eksploatacji nie będą prowadzone żadne prace powodujące znaczną emisję hałasu do środowiska. Emitowany hałas nie przekroczy dopuszczalnych poziomów.

2.7.2.3. Etap likwidacji przedsięwzięcia

Zagospodarowanie terenu zależne będzie od decyzji przyszłych inwestorów. Ze względu na charakter inwestycji na obecnym etapie nie przewiduje się jednak wystąpienia etapu likwidacji przedsięwzięcia.

2.7.3. Gospodarka odpadowa

Przedmiotowa inwestycja związana będzie z wytwarzaniem odpadów na etapie realizacji oraz eksploatacji. Źródłem odpadów na etapie realizacji inwestycji będą prace budowlane, porządkowe oraz montażowe. Etap eksploatacji będzie się wiązał z wytwarzaniem odpadów w gospodarstwach domowych. Art. 7. Ustawy o Odpadach (t.j. Dz. U. 2023, poz. 1587) wprowadza hierarchię postępowania z odpadami:

- 1) zapobieganie powstawaniu odpadów;
- 2) przygotowywanie do ponownego użycia;
- 3) recykling;
- 4) inne procesy odzysku;
- 5) unieszkodliwianie.

W celu stworzenia zachęt do stosowania hierarchii sposobów postępowania z odpadami wykorzystuje się instrumenty ekonomiczne i inne środki.

Nieruchomości zamieszkałe przez mieszkańców na terenie gminy Malczyce objęte są systemem zagospodarowania odpadów komunalnych. Usługę odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości z terenu gminy Malczyce w 2024 roku świadczyła firma wyłoniona w przetargu nieograniczonym (*Analiza stanu gospodarki Odpadami Komunalnymi na terenie gminy Malczyce za 2024 rok*).

2.7.3.1. Etap realizacji inwestycji

Prace na etapie realizacji przedsięwzięcia, z uwagi na jego specyfikę, będą źródłem wytwarzania odpadów związanych z porządkowaniem terenu oraz posadowieniem osiedla domków jednorodzinnych. Na terenie planowanej inwestycji mogą powstawać również odpady związane z obecnością pracowników budowlanych – odpady komunalne z grupy 20.

Inwestor zadba o wyposażenie terenu pod inwestycję w pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych oraz zapewni ich odbiór z terenu budowy. Zostanie wydzielone na placu budowy



miejsce do czasowego magazynowania odpadów. Odpady będą magazynowane w sposób selektywny, dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce. Wszystkie wytwarzane w trakcie realizacji inwestycji odpady będą przekazywane wyłącznie uprawnionym podmiotom, które posiadają zezwolenia na zbieranie, transport, odzysk lub unieszkodliwianie odpadów.

Prace na etapie realizacji przedsięwzięcia prowadzone będą w taki sposób, aby zminimalizować ilość wytwarzanych odpadów oraz ograniczać negatywne ich oddziaływanie na środowisko, zdrowie i życie ludzi.

Wytworzone odpady powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi (ponownemu zagospodarowaniu), a gdy odzysk nie będzie możliwy – unieszkodliwianiu.

W **tabeli 9.** zamieszczono rodzaje oraz szacunkowe ilości odpadów przewidzianych do wytworzenia na etapie realizacji inwestycji.

Tabela 9. Rodzaje odpadów planowanych do wytworzenia na etapie realizacji inwestycji

Lp.	Kod odpadu	Rodzaj odpadu	Ilości planowanych do wytworzenia odpadów
1.	15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe	3,0 Mg
2.	16 02 13*	Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12	1,0 Mg
3.	17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy	1,0 Mg
4.	17 01 02	Gruz ceglany	1,0 Mg
5.	17 02 03	Tworzywa sztuczne	2,0 Mg
6.	17 04 05	Żelazo i stal	2,0 Mg
7.	17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	1,0 Mg
8.	17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie inne niż wymienione w 17 05 03	150,0 Mg
9.	17 06 04	Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03	2,0 Mg
10.	17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	100 Mg
11.	17 05 03*	Gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB)	0,5 Mg



2.7.3.2. Etap eksploatacji przedsięwzięcia

Przewiduje się, że na etapie eksploatacji inwestycji będą powstawać odpady komunalne, z grupy 15 i 20, związane z działalnością gospodarstw domowych. 15 01 01 Opakowania z papieru i tektury, takie jak:

- 15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych;
- 15 01 06 Zmieszane odpady opakowaniowe;
- 15 01 07 Opakowania ze szkła;
- 16 01 03 Zużyte opony;
- 20 02 01 Odpady ulegające biodegradacji;
- 20 01 35* Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23, 20 01 36;
- 20 01 36 Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35;
- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne;
- 20 03 07 Odpady wielkogabarytowe.

Odpady będą gromadzone indywidualnie przez gospodarstwa domowe w sposób selektywny w pojemnikach oraz/lub workach oraz odbierane przez uprawnione do tego podmioty. Przez selektywne odbieranie odpadów rozumie się przekazywanie odpadów komunalnych podzielonych na 5 osobnych frakcji:

- odpady z papieru, w tym tektury, odpady opakowaniowe z papieru i tektury,
- odpady ze szkła, w tym odpady opakowaniowe ze szkła,
- odpady metali, w tym odpady opakowaniowe z metali, odpady z tworzywa sztucznego, w tym odpady opakowaniowe z tworzywa sztucznego oraz odpady opakowaniowe wielomateriałowe,
- odpady ulegające biodegradacji, ze szczególnym uwzględnieniem bioodpadów
- odpady (niesegregowane) zmieszane

Aktualnie na terenie Gminy Malczyce obowiązuje system pojemnikowo-workowy zbiórki odpadów komunalnych. Worki są dostępne, nieodpłatnie dla mieszkańców w razie dodatkowej potrzeby gromadzenia odpadów (*Analiza stanu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie gminy Malczyce za 2024 rok*).

2.7.3.3.3. Etap likwidacji przedsięwzięcia

Ze względu na charakter inwestycji na obecnym etapie Inwestor nie zakłada wystąpienia etapu likwidacji przedsięwzięcia.



2.7.4. Gospodarka wodno-ściekowa

2.7.4.1. Etap realizacji przedsięwzięcia

Na etapie realizacji inwestycji występować będzie zapotrzebowanie wody na cele bytowe pracowników, oraz na cele technologiczne. Inwestor planuje wykonanie sieci: energetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej.

W fazie realizacji przedsięwzięcia będą powstawać niewielkie ilości ścieków bytowych, związane z czasową obecnością pracowników wykonujących prace porządkowe i montażowe. Ilość powstających ścieków bytowych będzie zależna od ilości zatrudnionych osób. Pracownicy korzystając będą z toalety przenośnej typu *toi-toi*. Woda na cele sanitarne będzie dostarczana beczkowozem. Na etapie przedsięwzięcia będzie zużywana woda w ilości około 10 m³/m-c, ilość ścieków, które powstaną szacuje się na około 3 m³/m-c.

2.7.4.2. Etap eksploatacji przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie będzie wiązało się ze zużyciem wody oraz powstawaniem ścieków bytowych, związanych z obecnością mieszkańców osiedla mieszkaniowego. Inwestor planuje wykonanie sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągu oraz kanalizacji deszczowej.

Na podstawie dostępnych źródeł internetowych oszacowano, że 4-osobowe gospodarstwo domowe może zużywać około 7 kWh energii elektrycznej, około 0,7 m³ wody oraz wytwarzać około 0,7 m³ ścieków dziennie.

Inwestor bierze pod uwagę możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Technologia dotycząca odprowadzania wód opadowych zostanie ustalona na dalszym etapie inwestycji. Inwestor uzyska niezbędne pozwolenia/decyzje administracyjne.

Planowane przedsięwzięcie będzie wiązało się z wytwarzaniem ścieków bytowych. Ścieki bytowe będą odprowadzane poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków.

2.7.4.3. Etap likwidacji przedsięwzięcia

Ze względu na charakter inwestycji na obecnym etapie Inwestor nie zakłada wystąpienia etapu likwidacji przedsięwzięcia.

2.8. Analiza oddziaływania inwestycji

2.8.1. Analiza oddziaływania przedsięwzięcia na stan jakości powietrza

2.8.1.1. Analiza rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń do powietrza

Decydujący wpływ na stan zanieczyszczeń powietrza mają następujące czynniki:

- ✓ rodzaj i ilość zanieczyszczeń pyłowo-gazowych emitowanych do powietrza;
- ✓ sposób wprowadzania tych zanieczyszczeń w atmosferze, a więc warunki klimatyczno-meteorologiczne i topograficzne rejonu, w którym zlokalizowane są źródła zanieczyszczeń.

Pierwszy czynnik związany jest z parametrami technicznymi obiektu emitującego zanieczyszczenia do powietrza, natomiast czynnik drugi zależny jest od lokalizacji emitorów, charakteru terenu, opisanego współczynnikiem szorstkości oraz od danych meteorologicznych rozpatrywanego rejonu, opisanych przede wszystkim stanami równowagi atmosfery i różą wiatrów.



W związku z etapem realizacji inwestycji pod nazwą „budowa osiedla domków jednorodzinnych na dz. ewid. 22/15, 22/16 i 36/52, obręb Malczyce będą występować źródła emisji niezorganizowanej do powietrza.

Analizę wpływu emisji na stan powietrza przeprowadzono w oparciu o rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2010, nr 16, poz. 87).

2.8.1.2. Opis terenu w zasięgu pięćdziesięciokrotnej wysokości emitora

Na terenie inwestycji występują emitory stanowiące emisję niezorganizowaną w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie przypadków, w których wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza z instalacji nie wymaga pozwolenia (Dz. U. 2010 poz. 881). Efektywna wysokość emitatorów (wysokość rury wydechowej stosowanych pojazdów) będzie wynosiła maksymalnie 2 m w przypadku samochodów ciężarowych. Należy opisać teren w promieniu ($50 \cdot h_{mm}$), czyli 100 m od emitatorów liniowych oraz przeanalizować występowanie zabudowy mieszkaniowej w promieniu ($10 \cdot h_{mm}$), czyli 20 m.

W odległości 100 m od nieruchomości inwestycyjnych mieszczą się tereny zabudowy jednorodzinnej, obszary roślinności trawiastej, drogi dojazdowe, a także kilka zbiorników wodnych. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa występuje około 20 m od granic terenu inwestycyjnego.

Odległość, w promieniu której należy uwzględnić w obliczeniach zaokrąglone kryteria, dotyczące obszarów ochrony uzdrowiskowej, wynosi $30 \cdot x_{mm}$. Maksymalna odległość występowania maksymalnych stężeń wynosi 0,9 m, zatem należy analizować obszar w promieniu 27 m od emitatora pod kątem występowania zaokrąglonych wartości odniesienia. W promieniu $30 \cdot x_{mm}$ d nie występują tereny ochrony uzdrowiskowej. Ze względu na planowane etapowanie inwestycji analizę emisji do powietrza przeprowadzono wyłącznie na działce nr 22/15, obręb Świbie.

2.8.1.3. Określenie aktualnego stanu zanieczyszczenia powietrza

Tło zanieczyszczeń pyłowo-gazowych dla miejscowości Świbie określono w piśmie Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, Regionalnego Wydziału Monitoringu Środowiska we Wrocławiu z dnia 30 maja 2025 r., znak DMS-WR.731.1.314.2025 (załącznik 6.):

- PM10 – $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- PM2,5 – $11 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- NO2 – $11 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- SO2 – $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- benzen – $0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$,
- ołów – $0,006 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Dla substancji, dla których nie określono poziomu tła do obliczeń rozprzestrzeniania zanieczyszczeń przyjęto wartości tła zanieczyszczeń na poziomie 10% wartości odniesienia, zgodnie



z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 26.01.2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2010, nr 16, poz. 87).

2.8.1.4. Topografia i szorstkość terenu

Wpływ warunków topograficznych na rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń w powietrzu, a w szczególności wpływ sposobu zagospodarowania terenu opisany jest współczynnikiem szorstkości terenu. Współczynnik aerodynamicznej szorstkości terenu z_o uzależniony jest od typu pokrycia terenu (woda, łąki, pola, sady, lasy, zagospodarowanie przestrzenne - zabudowa) oraz od pory roku (dotyczy: wody, łąk i pól).

Współczynnik aerodynamicznej szorstkości terenu wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2010, nr 16, poz. 87).

Do obliczenia S_{mm} przyjęto najwyższą wartość z_o z wartości obliczonych dla poszczególnych sektorów rózny wiatrów, ze wzoru:

$$z_o = \frac{1}{F} \cdot \sum_1^n F_n \cdot z_{on}$$

gdzie:

n – ilość typów pokrycia terenu,

F – powierzchnia obszaru w sektorze

z_{on} – aerodynamiczna szorstkość dla terenu o jednym typie pokrycia

Współczynnik aerodynamicznej szorstkości terenu określono dla obszaru objętego analizą obliczeniową, to jest koło o promieniu $50 \cdot h_{max} = 250$ m, który podzielono na sektory i wyznaczono dla każdego sektora średnie współczynniki aerodynamicznej szorstkości terenu.

Do obliczeń stanu zanieczyszczenia powietrza przyjęto współczynnik średni $z_o = 0,5$.

2.8.1.5. Częstość przekraczania wartości odniesienia lub poziomów dopuszczalnych

Częstość przekraczania wartości odniesienia lub dopuszczalnego poziomu substancji w powietrzu oblicza się, jeżeli wartości stężeń obliczone ze względu na budynki znajdujące się w pobliżu emitorów przekraczają wartości odniesienia substancji w powietrzu lub dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu, uśrednione dla 1 godziny, lub nie jest spełniony warunek $S_{mm} \leq D1$.

W przypadku, gdy stężenie spowodowane emisją substancji ze wszystkich emitorów zespołu przekracza wartość odniesienia lub dopuszczalny poziom substancji w powietrzu, oblicza się poprzez sumowanie w rozpatrywanym punkcie częstości dla wszystkich sytuacji meteorologicznych i kierunków wiatru. 99,8 percentyl $S_{99,8}$ ze stężeń substancji w powietrzu uśrednionych dla 1 godziny jest to wartość stężenia, której nie przekracza 99,8 % wszystkich stężeń uśrednionych dla 1 godziny występujących w roku kalendarzowym.

Jeżeli $S_{99,8}$ jest mniejszy niż wartość odniesienia lub dopuszczalny poziom substancji w powietrzu, to uznaje się, że zachowana jest częstość przekraczania wartości normatywnych przez



0,2% czasu w roku. W przypadku dwutlenku siarki dopuszcza się przekraczanie dopuszczalnego poziomu w powietrzu przez 0,274% w czasie w roku.

Zgodnie z przepisami, wartości odniesienia lub dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu uważa się za dotrzymane, jeżeli częstość przekraczania przez stężenia uśrednione dla 1 godziny jest nie większa niż 0,274% czasu w roku w przypadku dwutlenku siarki, a 0,2% czasu w roku dla pozostałych substancji.

2.8.1.6. Określenie warunków meteorologicznych

Do charakterystyki warunków klimatycznych w celu przeprowadzenia rozprzestrzenienia się zanieczyszczeń emitowanych w trakcie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia w środowisku wykorzystano dane ze stacji meteorologicznej w Legnicy jako stacji najbliższej.

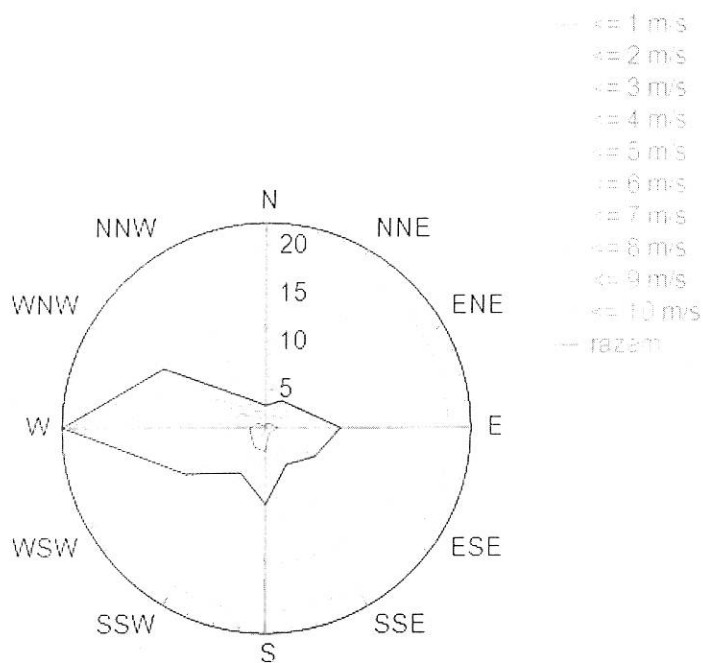
Analiza i ocena stosunków anemometrycznych posiadają istotne znaczenia dla określenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń ze źródeł lokalnych, jak również kierunków napływu zanieczyszczeń powstałych poza omawianym terenem. Stopień zanieczyszczenia atmosfery dla obszaru o przeważających wiatrach z poszczególnych kierunków jest wprost proporcjonalny do częstotliwości występowania tych wiatrów i odwrotnie proporcjonalny do ich prędkości. Stosunki wietrzne panujące na omawianym obszarze przyczyniają się do niekorzystnego wpływu emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych z terenów sąsiednich.

Częstotliwość i prędkość napływających mas powietrza, czyli wiatrów jest jednym z najważniejszych czynników rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, gdyż skuteczne przewietrzanie terenów, na których gromadzą się zanieczyszczenia ograniczą możliwość wystąpienia w powietrzu przekroczeń dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń. Czynnikiem wpływającym na intensywność rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń są stany równowagi atmosfery.

Udział stanów równowagi atmosfery dla warunków w stacji meteorologicznej w Legnicy przedstawiono w **tabeli 10**. Na **rysunku 4**, przedstawiono natomiast rozkład częstości występowania kierunków wiatru oraz rozkład częstości występowania kierunków wiatru i stanów równowagi atmosfery.



Róża wiatrów – sezon roczny
Stacja meteorologiczna: Legnica



Rysunek 4. Róża wiatrów Legnica

Róża wiatrów przyjęta została na podstawie pomiarów stacji meteorologicznej w Legnicy, a podanych przez IMGW w Warszawie.

Tabela 10. Udział stanów równowagi atmosfery – stacja meteorologiczna w Legnicy

Prędkość wiatru	Stan równowagi atmosfery	Kierunki wiatru											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1	15	13	24	16	10	11	11	15	6	5	6	10
1	2	58	59	82	63	59	63	56	59	74	75	56	37
1	3	112	100	129	117	120	148	154	131	153	135	67	84
1	4	161	168	215	137	140	365	343	306	355	197	137	164
1	5	14	16	26	20	31	35	39	35	26	12	4	4
1	6	107	161	188	167	175	383	384	267	172	157	76	70
2	1	7	7	18	9	6	5	2	4	2	9	9	3
2	2	42	60	90	77	49	37	36	31	69	82	45	31
2	3	83	84	138	101	80	94	65	100	191	123	77	61
2	4	116	122	151	98	107	211	154	209	371	253	129	96
2	5	6	8	14	9	14	17	11	30	31	16	2	2
2	6	40	63	116	70	62	201	131	167	161	89	31	18
3	1	0	1	2	2	0	1	0	0	0	0	1	0
3	2	36	50	87	87	42	19	19	29	91	94	46	31



3	3	49	60	141	77	87	70	43	130	300	257	83	60
3	4	105	145	184	119	72	146	98	250	539	404	111	74
3	5	9	2	17	8	11	24	10	27	36	25	4	4
3	6	13	35	92	65	50	124	70	100	150	106	12	9
4	2	13	20	54	38	18	17	12	11	47	34	20	14
4	3	45	54	92	89	45	63	37	101	282	205	75	39
4	4	48	66	130	103	62	95	42	173	472	312	62	47
4	5	1	6	12	9	3	15	10	19	58	20	2	3
4	6	2	6	43	34	30	38	14	34	68	33	1	1
5	2	0	0	11	7	3	2	1	1	1	4	0	3
5	3	37	27	104	80	69	54	18	80	279	178	61	16
5	4	57	72	141	127	63	96	42	212	716	394	67	45
5	5	6	8	31	26	29	51	7	30	89	43	7	3
6	3	9	8	33	44	7	18	3	15	58	56	12	4
6	4	22	23	76	84	47	95	29	173	594	236	48	17
7	3	3	1	16	10	8	4	0	1	11	8	2	0
7	4	13	13	79	87	38	78	28	149	595	195	20	6
8	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	4	4	8	34	36	20	36	7	115	277	87	7	4
9	4	0	4	15	17	7	22	2	41	127	43	3	0
10	4	0	1	15	3	4	3	0	31	67	27	2	0
11	4	0	0	2	1	2	2	0	16	44	12	1	0

Jak wynika z obserwacji meteorologicznych w Legnicy dominują wiatry wiejące z zachodu. Najmniej wiatrów wieje z kierunku północnego, przeważają wiatry o niskich prędkościach. Średnia roczna temperatura wynosi 8,45 °C, temperatura w sezonie grzewczym 2,75 °C, a w sezonie letnim 14,15 °C. Anemometr znajduje się na wysokości 14 m.

2.8.1.7. Zasady i kryteria obliczeń stężeń zanieczyszczeń

Zgodnie z art. 222 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska ilość gazów i pyłów dopuszczonych do wprowadzenia do powietrza ustala się na poziomie standardów emisyjnych lub nie powodujących przekroczeń dopuszczalnych poziomów, a w przypadku ich braku – nie powodujących przekroczeń wartości odniesienia substancji w powietrzu

W przypadku braku ustalonych wartości odniesienia – składający wniosek winien przedstawić uzasadnioną propozycję ich wielkości dla emitowanych substancji.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2010, nr 16, poz. 87) uznaje się, że wartość odniesienia lub poziom dopuszczalny substancji w powietrzu dla zespołu emitorów jest dotrzymywana, jeśli spełniane są warunki:

1. Częstość przekraczania wartości D1 przez stężenia uśrednione dla 1 godziny w przypadku SO₂ jest nie większa niż 0,274 % czasu w roku, a dla pozostałych substancji 0,2 % czasu w roku.

2. W każdym punkcie na powierzchni terenu jest spełniony warunek dotyczący rozkładu stężeń uśrednionych dla roku:



$$S_a \leq D_a - R \text{ [}\mu\text{g/m}^3\text{]}$$

- Dla substancji dla których określone są poziomy dopuszczalne uwzględnia się tło w obliczeniach substancji rocznych, jako wartość średnią roczną stężenia.

- Dla substancji dla których nie określono wartości dopuszczalnych, tło ustala się w wysokości 10% średniorocznej wartości odniesienia.

3. W sieci obliczeniowej spełniony jest warunek:

Opad pyłu nie jest liczony, jeśli:

$$O_p \leq D_p - R_p$$

Opad pyłu nie jest liczony, jeśli:

emisja ze wszystkich emitorów nie przekracza wartości granicznej:

$$\sum \sum E_{fe} \leq [0,0667 / n] \sum h_e^{3,15}$$

oraz jednocześnie:

roczna emisja pyłu nie przekracza: 10 000 Mg.

4. W przypadku obecności wyższych niż parterowych budynków mieszkalnych, biurowych, użyteczności publicznej związanych z pobytem ludzi w odległości do +10h od któregośkolwiek emitora, wszystkie wartości stężeń liczone na odpowiednich wysokościach, w zależności od stosunku wysokości geometrycznych emitora budynku winny spełniać warunek (1).

Zakres niezbędnych obliczeń zależy jest od poziomu substancji w powietrzu, który jest wynikiem emisji zanieczyszczeń. W zakresie skróconym obliczenia dla zespołu emitorów kończy się, jeżeli spełniony jest dla wszystkich substancji warunek:

$$\sum S_{mm} \leq 0,1 \times D_1, \text{ [}\mu\text{g/m}^3\text{]}$$

2.8.1.8. Metodyka obliczeń

Transport

Do obliczeń emisji zanieczyszczeń wynikających z transportu samochodowego użyto aplikacji zintegrowanej z pakietem OPERAT FB – Moduł samochody. Wykorzystuje ona wskaźniki emisji w funkcji prędkości pojazdów według metodyki EMEP/EEA z 2018 r. (opublikowane przez Europejską Agencję Ochrony Środowiska) oraz dane i wskaźniki emisji z programu COPERT 5.4.52 (2021 r.). Dane i wskaźniki emisji przedstawiono w **tabeli 5**. Pojazdy zostały podzielone na 5 grup, każda grupa na segmenty, dalszy podział na zgodność emisji z normami Euro i rodzaje paliwa - łącznie 432 kategorie. Obliczana jest emisja gorąca, zimna, emisja z odparowania oraz emisja pyłu ze ścierania opon, hamulców i powierzchni drogi. Emisja jest średnią wyliczoną z udziałów różnych technologii, np: GDI, CAI, HCCI.

Ze względu na to, iż inwestor planuje budowę domów jednorodzinnych etapowo - po około 5 budynków w jednym etapie przeprowadzono analizę jakości powietrza biorąc pod uwagę prace podejmowane w pobliżu działki nr 22/15, obręb Malczyce.

W celu obliczenia emisji z pojazdów ciężarowych i dostawczych przyjęto następujące założenia:

✓ podwozie sztywne;



- ✓ DMC 7,5 – 12 ton;
- ✓ norma euro III;
- ✓ prędkość 10 km/h;
- ✓ stopień załadowania: 100 %
- ✓ rodzaj drogi: utwardzona
- ✓ pochylenie drogi: 0 %;
- ✓ liczona emisja pyłu ze ścierania opon, hamulców i powierzchni drogi;

- ✓ liczba pojazdów: 10 samochodów dostawczych dziennie; 1 samochód ciężarowe dziennie; 10 samochodów osobowych dziennie; 252 dni pracy w roku
- ✓ trasa przejazdu pojazdów ciężarowych i dostawczych: z utwardzonej tłuczniem drogi posadowionej na działce nr 22/16 na teren dz. nr 22/15, obręb Malczyce
- ✓ trasa przejazdu pojazdów osobowych – z strony ulicy Sienkiewicza – drogi powiatowej nr 2191D do północnej części działki nr 22/15.

Sprzęt budowlany

Dodatkowo podczas analizy wzięto pod uwagę działalność na terenie inwestycyjnym dwóch źródeł punktowych - koparek. Do obliczeń emisji zanieczyszczeń wynikających z pracy maszyn (zakłada się, że maksymalnie na terenie budowy jednocześnie będą pracowały dwie koparki), wykorzystano moduł Programu Operat FB - *Emisja z maszyn roboczych na podstawie norm europejskich*. Moduł wykorzystuje wskaźniki emisji pochodzące z:

- ✓ rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1628 z dnia 14 września 2016 r. w sprawie wymogów dotyczących wartości granicznych emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych oraz homologacji typu w odniesieniu do silników spalinowych wewnętrznego spalania przeznaczonych do maszyn mobilnych nieporuszających się po drogach, zmieniającym rozporządzenia (UE) nr 1024/2012 i (UE) nr 167/2013 oraz zmieniającym i uchylającym dyrektywę 97/68/WE;
- ✓ opracowania: "Exhaust Emission Factors for Nonroad Engine Modeling. Spark-Ignition". USA EPA-420-R-10-019 July 2010;
- ✓ opracowania *EMEP/EEA air pollutant emission inventory guidebook 2019*. 1.A.2.g vii; 1.A.4.a.ii, 1.A.4.b ii; 1.A.4.c ii; 1.A.4.c iii; 1.A.5.b. Non-road mobile sources and machinery.

Lista substancji tworzona przez moduł to: pył, tlenek węgla, tlenki azotu (lub/i dwutlenek azotu), dwutlenek siarki, węglowodory alifatyczne i aromatyczne oraz benzen.

W celu obliczenia emisji z koparek przyjęto następujące założenia:

- ✓ wszystkie maszyny będą spełniać wymagania normy STAGE IV;



- ✓ paliwo – olej napędowy (diesel);
- ✓ 2 koparki – moc nominalna: 90 kW każda, czas pracy każdej maksymalnie 10 n/dobę, 2520 h/rok;
- ✓ wskaźnik zużycia paliwa: 200g/kWh;
- ✓ obciążenie wykorzystywanych maszyn: 100%,

2.8.1.9. Obliczenia stężeń maksymalnych i średnich substancji w powietrzu na wysokości z=0

Obliczenia stanu zanieczyszczenia powietrza przeprowadzono w siatce 1750 x 2700 m ze skokiem 100 m (na osi X) oraz skokiem 50 m (na osi Y) przy pomocy programu Operat FB, który posiada zatwierdzenie Instytutu Ochrony Środowiska do stosowania. Wydruki z programu stanowią **załącznik 3**.

Obliczenia wykonano dla proponowanych wielkości emisji (**tabela 11.**) i parametrów pracy emitatorów podanych w dokumentacji.

W tabeli poniżej został przedstawiony zakres obliczeń dla wszystkich analizowanych substancji emitowanych z pojazdów oraz z maszyn.



Tabela 11. Zakres obliczeń

Nazwa zanieczyszczenia	Suma stężeń max. [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Stęż. dopuszcz. D1 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Obliczać stężenia w pełnym zakresie	Ocena
pył PM-10	474	280	TAK	Smm > D1
dwutlenek siarki	153,0	350	TAK	$0.1 \cdot D1 < S_{mm} < D1$
tlenki azotu jako NO2	15145	200	TAK	Smm > D1
tlenek węgla	189016	30000	TAK	Smm > D1
amoniak	0,1136	400	-	Smm < $0.1 \cdot D1$
benzen	165,2	30	TAK	Smm > D1
ołów	0,0001837	5	-	Smm < $0.1 \cdot D1$
węglowodory aromatyczne	1165	1000	TAK	Smm > D1
węglowodory alifatyczne	4746	3000	TAK	Smm > D1
pył zawieszony PM 2,5	474	-		bez oceny - brak D1

Z uwagi na fakt, iż dla emitowanych substancji: amoniak oraz ołów zakres obliczeń rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń spełnia następującego warunki: $S_{mm} < 10\% D1$, zakończono obliczenia. Przeprowadzono dalsze obliczenia stężeń maksymalnych i średniorocznych dla substancji: pył PM-10, tlenek węgla, węglowodory alifatyczne, węglowodory aromatyczne, tlenki azotu jako NO2, dwutlenek siarki, benzen, oraz dla pyłu zawieszzonego PM 2,5 z uwagi na brak wartości odniesienia dla jednej godziny. Wyniki zebrano w Tabeli 12.

Tabela 12. Zbiorcze zestawienie maksymalnych i średniorocznych wartości stężeń

Nazwa zanieczyszczenia	Najwyższe stężenie maksymalne, $\mu\text{g}/\text{m}^3$		Maksymalna częstość przekroczeń D1, %		Maksymalne stężenie średnioroczne, $\mu\text{g}/\text{m}^3$		Uwagi
	Obliczone	Dopuszczalne	Obliczona	Dopuszczalna	Obliczone	Da - R	
pył PM-10	0,7	280	0,00000	< 0,2	0,007	< 22	BRAK PRZEKROCZEŃ
dwutlenek siarki	0,3	350	0,00000	< 0,274	0,003	< 17	
Tlenki azotu jako NO2	23,2	200	0,00000	< 0,2	0,224	< 29	
tlenek węgla	283,1	30000	0,00000	< 0,2	2,667	-	
benzen	0,25	30	0,00000	< 0,2	0,0023	< 4,5	
węglowodory aromatyczne	1,8	1000	0,00000	< 0,2	0,017	< 38,7	



węglowodory alifatyczne	7,2	3000	0,00000	< 0,2	0,069	< 900	
pył zawieszony PM 2,5	0,7	brak	-		0,007	< 9	

W przypadkach emisji pyłu, dla których nie określono indywidualnych wskaźników dla pyłu PM 2,5, do obliczeń emisji przyjęto najmniej korzystny wariant, czyli że pył PM 2,5 stanowi 100% pyłu PM 10. Wyniki analiz wskazały, że emisja pyłu PM 2,5 nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza w odniesieniu do roku, a standard w odniesieniu do stężenia jednogodzinnego dla pyłu PM 2,5 nie jest określony.

2.8.1.10. Opad pyłu

Analizowano emisję pyłu z 7 emitatorów (transport oraz urządzenia budowlane).

$$0,0667/n * Sh^{3,15} = 0,2661 \text{ [mg/s]}$$

$$\text{Suma emisji średniorocznej pyłu} = 0,406 > 0,2661 \text{ [mg/s]}$$

$$\text{łączna emisja roczna} = 0,0128 < 10\ 000 \text{ [Mg]}$$

Ze względu na fakt, iż suma emisji średniorocznej pyłu jest większa od wartości granicznej obliczono opadu pyłu. Maksymalny opad pyłu wyniósł 0,001 g/m²/rok (biorąc pod uwagę tło – 20,001 g/m²/rok). Poziom dopuszczalny nie został przekroczony (<200 g/m²/rok).

2.8.1.11. Opad ołowiu

Ze względu na fakt, iż suma emisji średniorocznej ołowiu jest mniejsza od wartości granicznej nie obliczano opadu ołowiu.

2.8.1.12. Omówienie wyników obliczeń stanu zanieczyszczenia powietrza

Z uwagi na fakt, iż dla emitowanych substancji: amoniak oraz ołów zakres obliczeń rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń spełnia następującego warunki: $S_{mm} < 10\% D_1$, zakończono obliczenia. Przeprowadzono dalsze obliczenia stężeń maksymalnych i średniorocznych dla substancji: pył PM-10, tlenek węgla, węglowodory alifatyczne, węglowodory aromatyczne, tlenki azotu jako NO₂, dwutlenek siarki, benzen, oraz dla pyłu zawieszzonego PM 2,5 z uwagi na brak wartości odniesienia dla jednej godziny.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2010, nr 16, poz. 87) oraz z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (t.j. Dz. U. 2012, poz. 845), przedmiotowe przedsięwzięcie w fazie realizacji nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnym poziomów substancji w powietrzu.



Wyniki analiz wskazują, że przedmiotowa inwestycja nie będzie miała znaczącego wpływu na jakość powietrza atmosferycznego.

2.8.2. Analiza oddziaływania przedsięwzięcia na klimat akustyczny

2.8.2.1. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku

Dopuszczalne poziomy hałasu są określone dla terenów, które zgodnie z ustawą z 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. 2025, poz. 647) są zaliczane do terenów chronionych przed hałasem. Do takich terenów zalicza się te, wymienione w art. 113, ust. 2, pkt. 1 w/w ustawy, czyli tereny przeznaczone:

- ✓ pod zabudowę mieszkaniową,
- ✓ pod szpitale i domy opieki społecznej,
- ✓ pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- ✓ na cele uzdrowiskowe,
- ✓ na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
- ✓ pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

Ochrona przed oddziaływaniem akustycznym jest zapewniona przez: w/w ustawę oraz przez Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014, poz. 112).

Dopuszczalne poziomy hałasu określone w Załączniku nr 1 do w/w Rozporządzenia przedstawiono w poniższej tabeli 13.

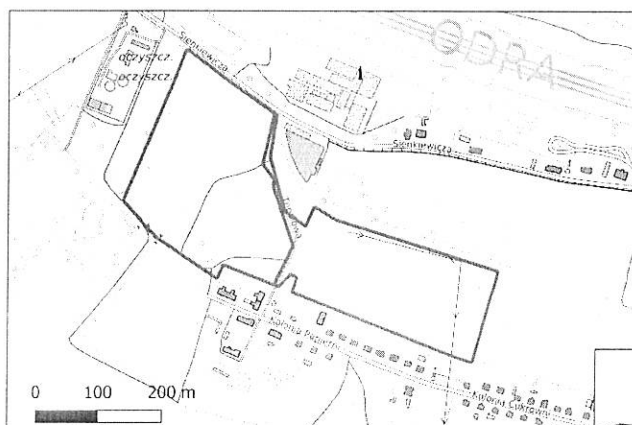
Tabela 13. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne oraz starty, lądowania i przeloty statków powietrznych

Lp.	Przeznaczenie terenu	Dopuszczalny poziom hałasu, dB			
		Drogi lub linie kolejowe		Pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu	
		LAeq D przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	LAeq N przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom	LAeq D przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym	LAeq N przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy
1.	a) Strefa ochronna "A" uzdrowiska b) Tereny szpitali poza miastem	50	45	45	40

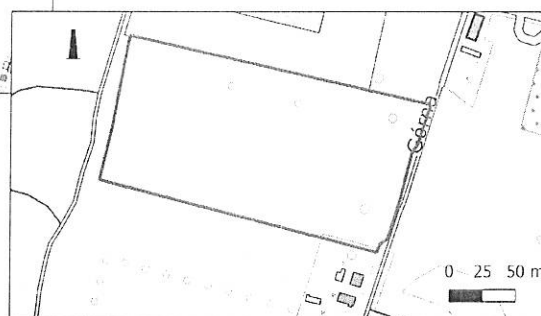


Lp.	Przeznaczenie terenu	Dopuszczalny poziom hałasu, dB			
		Drogi lub linie kolejowe		Pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu	
		LAeq D przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	LAeq N przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom	LAeq D przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym	LAeq N przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy
2.	a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej b) Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży c) Tereny domów opieki społecznej d) Tereny szpitali w miastach	61	56	50	40
3.	a) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego b) Tereny zabudowy zagrodowej c) Tereny rekreacyjno- wypoczynkowe d) Tereny mieszkaniowo-usługowe	65	56	55	45
4.	Tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców	68	60	55	45

Terren planowanej inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa – zabudowa jednorodzinna znajduje się w odległości około 25 m od planowanych budynków mieszkalnych (*rysunek 5*).



Lokalizacja inwestycji na tle najbliższych zabudowań



Legenda

- Działki inwestycyjne
- Zabudowa mieszkaniowa



Rysunek 5. Najbliższe tereny zabudowy mieszkaniowej

Działania związane z realizacją inwestycji będą miały miejsce w porze dziennej, w dni robocze - od godz. 06.00 do 18.00 od poniedziałku do piątku. Inwestor przewiduje etapowe prowadzenie prac. W jednym etapie powstanie około 5 budynków, co będzie minimalizowało wpływ na klimat akustyczny w porównaniu z jednoczesną budową wszystkich domów. Dodatkowo na etapie realizacji teren budowy zostanie ogrodzony. Ogrodzenie będzie miało wysokość nie mniejszą niż 1,5 m.

Na części nieruchomości objętych oddziaływaniem akustycznym występują zadrzewienia/zakrzewienia, które będą stanowiły dodatkową barierę rozprzestrzeniania się hałasu z terenu inwestycyjnego.

Na podstawie dostępnych źródeł, w tym opracowań podobnych inwestycji, oceniono, że wpływ na klimat akustyczny będzie nieznaczny, ograniczony do etapów prac uciążliwych, a jego charakter będzie przemijający.

2.9. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Przeanalizowano oddziaływanie projektowanej inwestycji w gminie Malczyce w zakresie zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, zrzutu ścieków, hałasu i transportu przez granicę, w celu wykluczenia jej transgranicznego oddziaływania na środowisko. Inwestycja oddalona jest od najbliższej granicy z Czechami o około 69,7 km.

Stwierdza się zatem, że ze względu na lokalizację inwestycji oddziaływanie transgraniczne nie wystąpi.



Przedsięwzięcia realizowane i zrealizowane, znajdujące się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia

Na terenie planowanego przedsięwzięcia w obszarze działek nr 22/15, 22/16, 36/52, obręb Malczyce, gmina Malczyce, powiat średzki, województwo dolnośląskie obecnie nie jest prowadzona żadna działalność gospodarcza.

Planowane przedsięwzięcie na etapie eksploatacji będzie powodować:

- ✓ emisję hałasu do środowiska (samochody osobowe, samochody dostawcze oraz sporadycznie samochody ciężarowe),
- ✓ emisję zanieczyszczeń gazowych do powietrza atmosferycznego (samochody osobowe, sporadycznie samochody ciężarowe, źródła ogrzewania budynków),
- ✓ wytwarzanie odpadów komunalnych,
- ✓ wytwarzanie i odprowadzanie ścieków bytowych,
- ✓ odprowadzanie wód opadowych i roztopowych

Oddziaływanie skumulowane poza terenem inwestycji

Oddziaływanie skumulowane odnosi się nie tylko do emisji ze źródeł występujących na terenie projektowanej inwestycji polegającej na budowie osiedla domków jednorodzinnych, ale także do emisji zanieczyszczeń z terenów sąsiednich - emisja z poruszających się pojazdów oraz emisja zorganizowana zanieczyszczeń do powietrza, emisja hałasu, odprowadzanie ścieków.

Otoczenie planowanej do realizacji inwestycji stanowi głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa. W buforze 100 m od terenu inwestycji mieści się oczyszczalnia ścieków, budynki magazynowe pozostałe po zakończeniu działalności byłej cukrowni, a także warsztat remontowo-naprawczy.

Nie przewiduje się, że działalność prowadzona przez sąsiadujące zakłady oraz obecność zabudowy mieszkaniowej może prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem 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, niepowiązane z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym. Wjazd na teren przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla mieszkaniowego planuje realizować się odrębnym wjazdem.

Nie przewiduje się kumulacji oddziaływania w zakresie odprowadzania ścieków.

Ze względu na brak przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia (*BIP Gminy Malczyce*), odstąpiono od wyznaczania oddziaływania skumulowanego dla emisji zanieczyszczeń.



2.11. Opis elementów przyrodniczych

2.11.1. Położenie geograficzno-przyrodnicze

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w gminie Malczyce, w północno-wschodniej części powiatu średzkiego, w województwie dolnośląskim. Powiat średzki zajmuje powierzchnię 703,70 km². W skład powiatu wchodzi gminy miejsko-wiejskie: Miękinia, Środa Śląska, gminy wiejskie: Kostomłoty, Malczyce, Udanin, miasta: Miękinia, Środa Śląska.

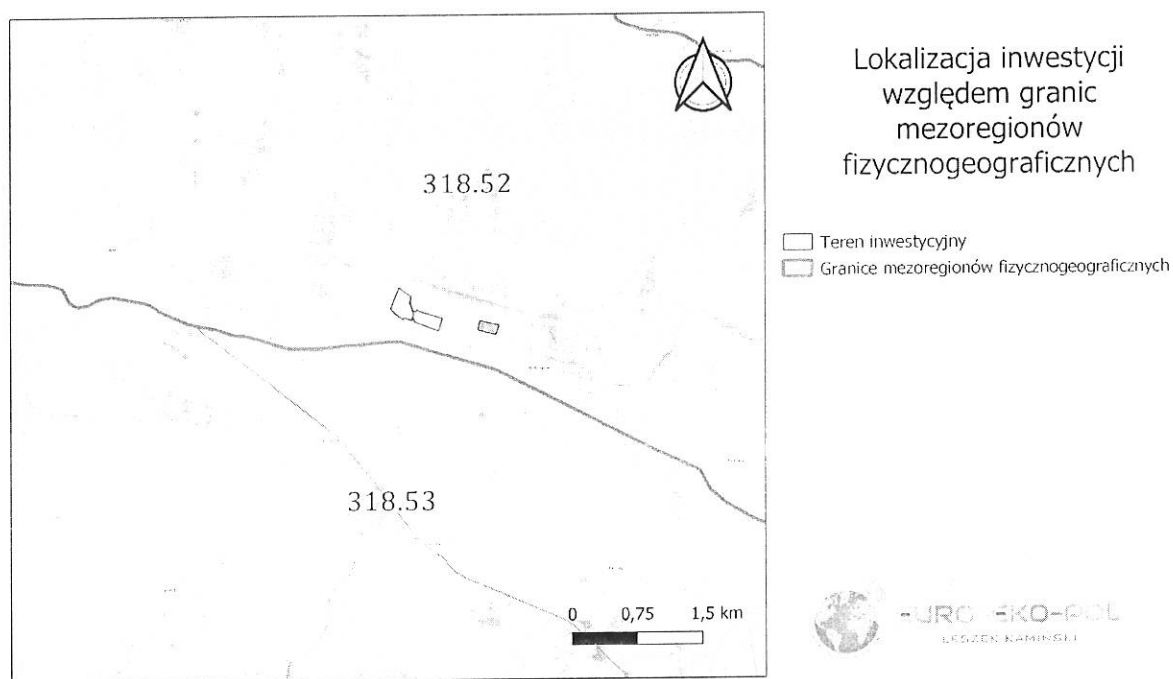
Według fizyczno-geograficznej regionalizacji wg prof. Solona (2018 r.) teren inwestycyjny umiejscowiony jest w następujących jednostkach:

- megaregion – Pozaalpejska Europa Środkowa,
 - prowincja – Nizina Środkowoeuropejska
 - podprowincja – Niziny Środkowopolskie
 - makroregion – Nizina Śląska
 - mezoregion: Pradolina Wrocławska 318.52
- <https://geoserwis.gdos.gov.pl/>; dostęp: 29.04.2025 r.

Pradolina Wrocławska wyznacza przebiegającą z południowego wschodu na północny zachód od Niziny Śląskiej. Jest to pas terenu o długości ponad 150 km i szerokości do 10 km. Obejmuje on dolinę Odry na odcinku od Krapkowic, gdzie rzeka opuszcza Kotlinę Raciborską, po Obniżenie Ścinawskie między Wysoczyzną Lubińską i Wysoczyzną Rościszawicką. Od strony północno-wschodniej Pradolina Wrocławska graniczy z Równinami Opolską i Oleśnicką, po czym zbliża się do Wzgórz Trzebnickich na wysokości wsi Uraz. Od strony południowo-zachodniej z Pradolina Wrocławską łączy się Dolina Nysy Kłodzkiej, dalej na zachód przylega do niej Równina Wrocławska. W swoim zachodnim krańcu mezoregion styka się także z Równiną Legnicką. Przebieg Pradoliny Wrocławskiej nawiązuje do orientacji systemu uskoku środkowej Odry, jednej z ważniejszych struktur tektonicznych w południowo-zachodniej Polsce, która oddziela blok przedsudecki od monokliny przedsudeckiej. Główne rasy rzeźby terenu wynikają jednak z procesów geomorfologicznych działających przed czołem lądolodu skandynawskiego w stadiale Warty. Przed recesją lądolodu i skierowaniem wód pra-Odry w kierunku północnym przez przełom Obniżenia Ścinawskiego, odpływ w strefie marginalnej lądolodu prowadził w kierunku zachodnim do Morza Północnego, złożąc rozległe obniżenie zwane pradoliną wrocławsko-magdeburską. Jego wschodnią, wciąż widoczną w morfologii terenu częścią, jest właśnie Pradolina Wrocławska. Po okresie glacialnym dno pradoliny kształtowały procesy rzeczne, tworząc system teras, meandrowe koryta Odry z przyległymi starorzeczami oraz mady, wyznaczające zasięg holocenów wezbrań. Ich przyrost pionowy wiąże się ze wzrostem obciążenia rzek rumowiskiem w wyniku działalności rolniczej i deforestacji obszaru. Na tzw. madzie rolniczej deponowane były młodsze osady zwane madą przemysłową, zawierające artefakty związane z rozwojem przemysłu i zanieczyszczone miazem węglowym. Współczesne powodzie, np. w 1997 i 2010 r., tworzą pokrywy mad z dużą ilością plastiku. W biegu Odry wyróżnia się odcinek wrocławski, gdzie Odra rozgałęzia się na wiele ramion na kształt anastomozy. Jest to jednak w dużej mierze wynik regulacji rzeki podczas rozwoju miasta. Powierzchnie teras noszą ślady procesów eolicznych, z polami wydmyowymi w okolicach Lubięża,

Środy Śląskiej, Siechnic, Starych Kolni czy Brynicy. Miejscami osady czwartorzędowe mają niewielką miąższość, odsłaniając skały starszego podłoża, w tym utwory neogenu (żwiry, piaski, mułki, ility), a na odcinku opolskim także górnej kredy (margle i wapienie margliste) (Kasprzak M., Badora K., 2021, *Pradolina Wrocławska 318.52 – Regionalna geografia fizyczna Polski*).

Dz. nr 22/15, 22/16, 36/52, obręb Malczyce znajduje się w bliskiej odległości (około 300 m) od mezoregionu Równina Wrocławska (318.53) (*rysunek 6.*).



Rysunek 6. Lokalizacja inwestycji na tle mezoregionów fizycznogeograficznych

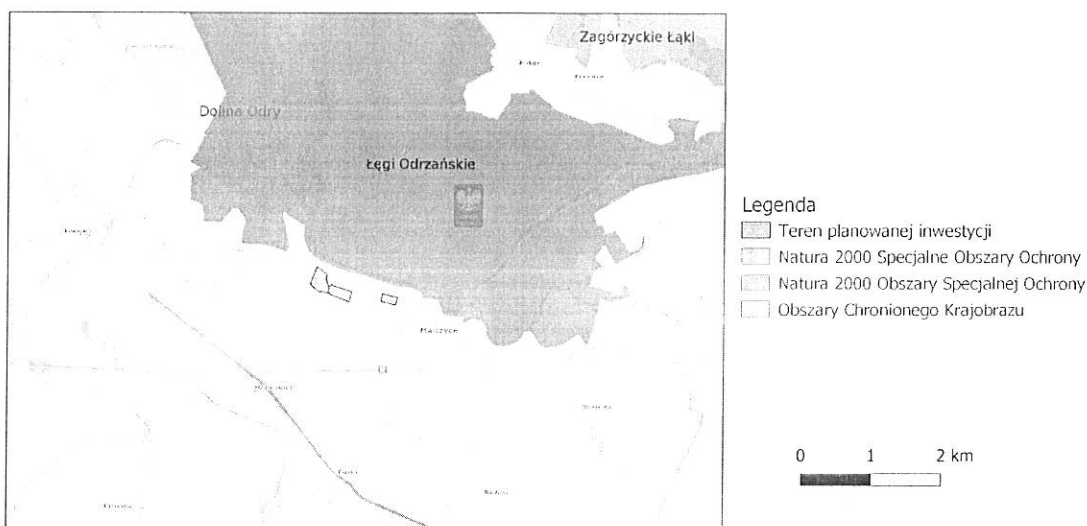
2.11.2. Obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz korytarze ekologiczne znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia

Planowane przez K.T.M. sp. z o.o. przedsięwzięcie polegające na budowie osiedla domków jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz zapleczem usługowym będzie zlokalizowane na działkach o numerze ewidencyjnym 22/15, 22/16, 36/52, obręb Malczyce, gmina Malczyce.

Na *rysunku 7.* przedstawiono obszary chronione znajdujące się najbliżej planowanego przedsięwzięcia, natomiast w *tabeli 14.* zestawiono występujące w odległości 30 km od planowanej inwestycji obszary chronione.



Lokalizacja inwestycji względem obszarów objętych ochroną



Rysunek 7. Obszary chronione znajdujące się w najbliższej planowanego przedsięwzięcia

<http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy>

Tabela 14. Obszary chronione znajdujące się w odległości 30 km od planowanej inwestycji.

Nazwa	Odległość, km
REZERWATY	
Odrzysko	7.00
Łęg Korea	8.65
Brekinia	12.60
Uroczysko Wrzosey - otulina	14.39
Uroczysko Wrzosey	14.51
Zabór	15.41
Jezioro Koskowickie	15.77
Jezioro Koskowickie - otulina	15.83
Torfowisko Kunickie	16.85
Ponikwa	18.43
Błyszcz	18.49
Jodłowice	23.33
Zimna Woda	29.73
PARKI KRAJOBRAZOWE	
Park Krajobrazowy Dolina Jezierzycy	9.08
Park Krajobrazowy Dolina Bystrzycy	24.43
Park Krajobrazowy Chełmy - otulina	27.90
PARKI NARODOWE	



<i>Nazwa</i>	<i>Odległość, km</i>
Brak obszarów	
OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	
Dolina Odry	1.09
Góra Krzyżowa	29.46
Dolina Czarnej Wody	29.95
ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE	
Wysoczyzna Taczańska	13.10
Złoty Las	17.90
Łąki Książęce	18.73
Mokradła Gniewomierskie	20.68
Dolina Uszewicy	21.72
Dębowa Dolina Kojaszówki	23.88
NATURA 2000 OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY	
Łęgi Odrzańskie PLC020002	0.15
Zbiornik Mietkowski PLB020004	29.49
NATURA 2000 SPECJALNE OBSZARY OCHRONY	
Łęgi Odrzańskie PLC020002	0.15
Zagórzyckie Łąki PLH020053	4.19
Dębniańskie Mokradła PLH020002	8.73
Irykowy Żagon koło Gromadźnia PLH020051	13.51
Pątnów Legnicki PLH020052	16.79
Dolina Widawy PLH020036	19.65
Jodłowice PLH020106	23.33
Łęgi nad Bystrzycą PLH020103	23.92
Dolina Łąchy PLH020003	24.78
Wzgórza Warzęgowskie PLH020079	26.34
Źródłiska koło Zimnej Wody PLH020092	29.64

Najbliżej położonymi obszarami objętymi ochroną, w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o Ochronie Przyrody (Dz. U. 2025, poz. 647) są obszar ptasi oraz siedliskowy Natura 2000 - Łęgi Odrzańskie PLC020002. Znajduje się on w odległości około 150 m od terenu inwestycji na północ. Obszar ten został ustanowiony na mocy Decyzji Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmującej na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny. Pozostałymi aktami prawnymi, dotyczącymi przedmiotowego obszaru jest Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Łęgi Odrzańskie (PLC020002), wyznaczający granice obszaru, siedliska przyrodnicze będące przedmiotem ochrony, oraz gatunki zwierząt innych niż ptaki, będących przedmiotem ochrony.

Obszar ochrony siedlisk Łęgi Odrzańskie stanowi fragment doliny Odry o długości 101 km, od Brzegu Dolnego do Głogowa (od km 290 do km 385 szlaku żeglugowego rzeki Odry), w granicach



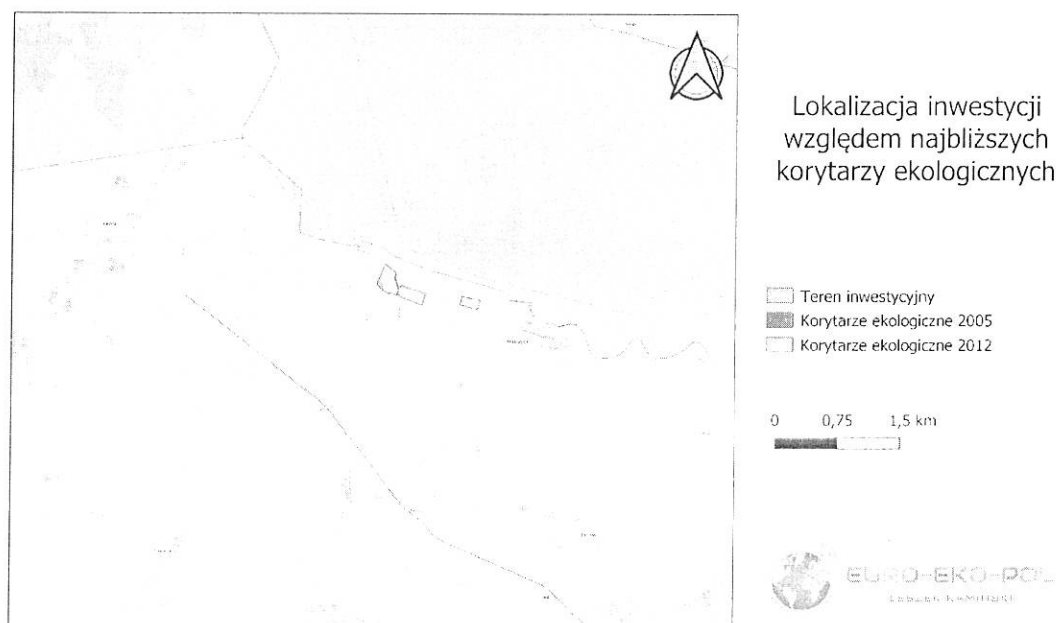
dawnej terasy zalewowej rzeki, wraz z ujściowym odcinkiem doliny Baryczy. Obszar obejmuje siedliska nadrzeczne zachowane w międzywalu oraz najlepiej wykształcone lasy, łąki i torfowiska niskie poza jego obrębem. Duża część terenu jest regularnie zalewana. Obszar porośnięty jest lasami, głównie łąkami jesionowymi i wiązowymi, rozwijającymi się na glebach aluwialnych. Przeważają dobrze zachowane płyty siedlisk, częste są starodrzewia ponad 100-letnie, z licznymi drzewami pomnikowymi. Lasy są intensywnie eksploatowane. Liczne, pozostałe po dawnym korycie Odry starorzecza, są w różnych fazach zarastania. Można tu obserwować kolejne stadia sukcesyjne zbiorowisk związanych z dynamicznym układem doliny rzecznej, w tym także zbiorowisk szuwarowych, związanych ze starorzeczami. W dolinie znajdują się też duże kompleksy wilgotnych łąk.

Wyklucza się możliwość negatywnego wpływu inwestycji na obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2023, poz. 1336), ze względu na niewielki zakres i zasięg oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia. Dodatkowo obszar inwestycyjny nie stanowi obszarów leśnych oraz regularnie zalewanych przez rzeki.

Korytarze ekologiczne

W najbliższej lokalizacji planowanego przedsięwzięcia nie znajdują się żadne korytarze ekologiczne. Najbliżej położony jest fragment korytarza Dolina Odry Środkowej, znajdujący się w odległości około 135 m od terenu planowanej inwestycji.

Na **rysunku 8.** przedstawiono lokalizację korytarzy ekologicznych znajdujących się najbliżej planowanego przedsięwzięcia.



Rysunek 8. Korytarze ekologiczne znajdujące się w pobliżu planowanej inwestycji

<http://mapa.korytarze.pl>



Wyklucza się możliwość negatywnego wpływu inwestycji na korytarze ekologiczne, ze względu na niewielki zakres i zasięg oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia oraz odległość terenu planowanej inwestycji od granic najbliższych korytarzy.

2.11.3. Chronione gatunki, ich siedliska oraz siedliska przyrodnicze

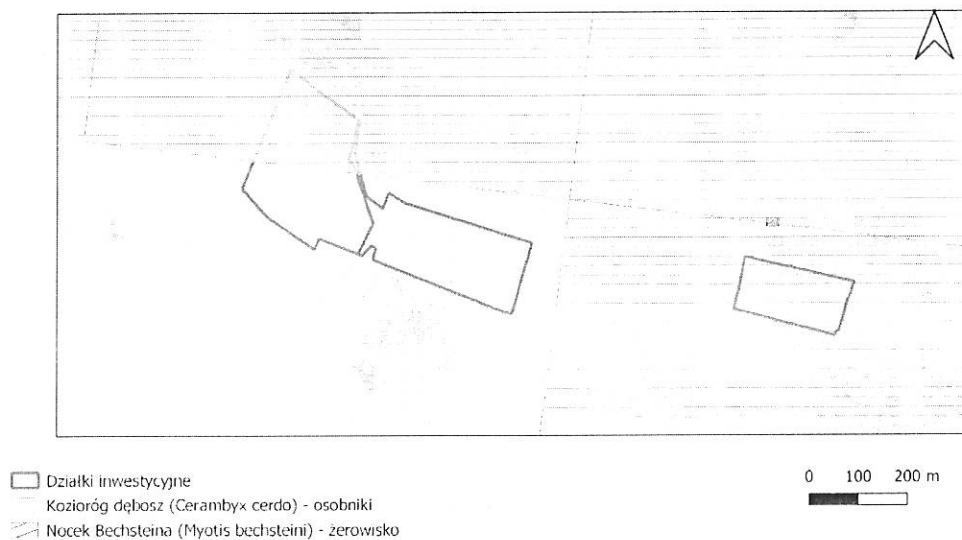
W ramach projektu realizowanego przez Generalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska w latach 2017-2023 pn. „Inwentaryzacja cennych siedlisk przyrodniczych kraju, gatunków występujących w ich obrębie oraz stworzenie Banku Danych o Zasobach Przyrodniczych” zostały utworzone usługi dotyczące rozmieszczenia gatunków chronionych oraz siedlisk przyrodniczych o znaczeniu europejskim w Polsce. Przedstawione w opracowaniu dane nie zawierają bezpośredniej lokalizacji występowania chronionego gatunku czy siedliska przyrodniczego, lecz z uwagi na różną wrażliwość danych gatunkowych, informacje te są zgeneralizowane w siatkach o dł. boków 1 km x 1 km (<https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>).

Według ww. danych można przypuszczać, iż na obszarze inwestycyjnym pojawić mogą się gatunki zwierząt:

- Kozioróg dębosz (*Cerambyx cerdo*)
- Nocek Bechsteina (*Myotis bechsteini*)

Przybliżoną lokalizację występowania ww. gatunków ujęto na Rysunku (**Rysunek 9.**).

Lokalizacja terenu inwestycji względem siedlisk zwierząt chronionych



Rysunek 9. Lokalizacja terenu względem gatunków chronionych (Bank Danych o Zasobach Przyrodniczych)

Tabeli 15. wyróżniono dane dot. przedmiotowych gatunków chronionych.



Tabela 15. Dane dotyczące siedlisk gatunków chronionych

Gatunek	Kozioróg dębosz (<i>Cerambyx cerdo</i>)	Nocek Bechsteina (<i>Myotis bechsteini</i>)
Wartość minimalna liczebności	10	-
Wartość maksymalna liczebności	10	-
Jednostka liczebności	Osobniki	
Funkcja siedliska	-	Żerowisko
Data stwierdzenia obserwacji	01.01.2007	29.08.2021
Szacowana dokładność kartowania [m]	20	5
Opis źródła danych	Inwentaryzacja LP 2007	Furmankiewicz J., Ekspertyza chiropterologiczna wykonana w ramach uzupełnienia stanu wiedzy o przedmiotach ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Łęgi Odrzańskie PLH020018, 2021

Kozioróg dębosz (*Cerambyx cerdo*) to kambioksylofag (szkodnik żyjący w tyku, miazdze, i/lub głęboko w drewnie drzew - <https://www.zolgdansk.lasy.gov.pl/>), żerujący wyłącznie na żywych dębach. Pierwotnymi środowiskami występowania kozioroga dębosza są drzewostany leśne o dużym udziale dębów szypułkowych i luźnym zwarciu, bez gęstego podrostu i podszytu, rosnące na siedliskach łągowych i grądowych w dolinach rzek i ich strefach krawędziowych. Obecnie w Polsce kozioroga dębosza spotyka się w środowiskach zastępczych pochodzenia antropogenicznego: na dębach rosnących pojedynczo lub w małych skupiskach w parkach, na ekstensywnie użytkowanych łąkach w dolinach rzecznych, a także w przydrożnych alejach i na groblach (<https://siedliska.gios.gov.pl/>). Kozioróg do cyklu rozwojowego potrzebuje starych, często zamierających drzew (<https://przyrodniczo.pl/fauna/koziarog-debosz/>). Samosiejki występujące na terenie inwestycyjnym nie stanowią zatem potencjalnego preferowanego siedliska gatunku.

Nocek Bechsteina (*Myotis bechsteini*) to średniej wielkości nietoperz. W sezonie letnim gatunek ten preferuje stare drzewostany liściaste i mieszane o umiarkowanej wilgotności, bujniejszym runie i podszywie. Jego kryjówkami dziennymi są dziuple drzew. Nocek Bechsteina zimuje w jaskiniach, sztolniach dawnych kopalni, kamieniołomach komorowych. Żerowisko nietoperzy stanowi niemal wyłącznie las i zadrzewienia o zwartej warstwie koron drzew. Nocek Bechsteina zdecydowanie unika terenów otwartych (<https://siedliska.gios.gov.pl/>). Teren inwestycji nie stanowi zatem zarówno bazy żerowej jak i siedliska tego gatunku.



Obszar planowanego zamierzenia stanowi teren przekształcony antropogenicznie, częściowo zadrzewiony/zakrzewiony tzw. samosiejkami, z uwagi na zaniechanie działalności cukrowni. Według przeprowadzonej analizy obszar nie stanowi odpowiedniego siedliska dla ww. gatunków. Inwestor zakłada możliwość wycinki przedmiotowych krzewów/drzew. Drzewa zostaną usunięte po uzyskaniu odpowiednich zezwoleń oraz analizy projektowej, w terminie od 15 października do końca lutego (poza okresem lęgowym ptaków), lub w innym terminie pod nadzorem przyrodniczym. Przed rozpoczęciem robót oraz w ich trakcie planuje się kontrolowanie terenu budowy pod kątem obecności zwierząt, umożliwienie im ucieczki lub przeniesienie ich poza teren budowy w bezpieczne dla nich miejsce, o zbliżonej charakterystyce. Przeniesienie osobników gatunków chronionych będzie prowadzone z zastosowaniem przepisów odrębnych. Proponowane działania zminimalizują potencjalny wpływ inwestycji na miejscową faunę.

2.11.4. Zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Według ustawy Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami, art. 3 ust. 1) zabytek definiuje się jako „nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową”.

Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych Gminy Malczyce na lata 2023-2030 wskazuje, że na terenie gminy Malczyce znajdują się obiekty turystyczne, które według weryfikacji stanowią również obiekty zabytkowe:

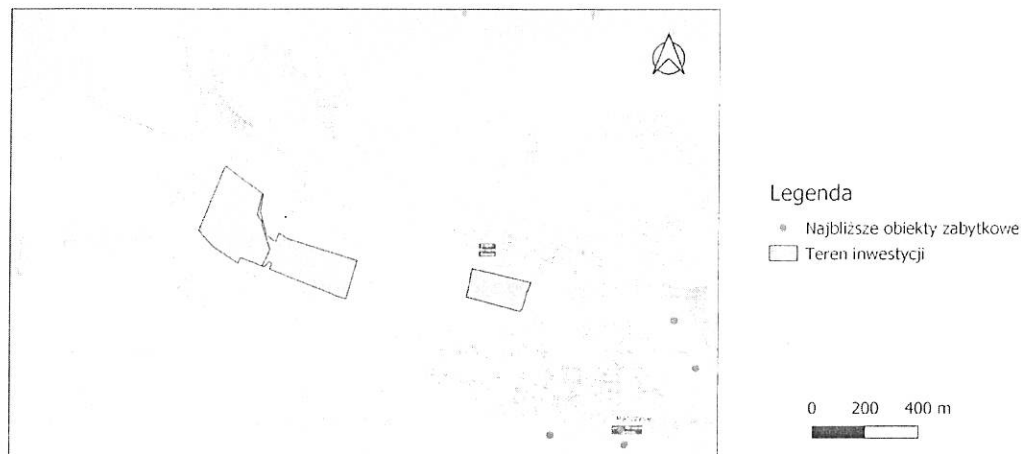
1. Pałac w Kwietnie z XIX w. – stanowi własność osoby prywatnej. Budynek w stylu niderlandzkiego neorenesansu. Obiekt ma urozmaiconą i skomplikowaną bryłę z bogatym kamiennym detalem elewacji, wieloma wieżyczkami, ryzalitami, wykuszami, szczytami i podcieniami. Budynek jest murowany z cegły licówki na planie prostokąta, dwu i trójkondygnacyjny, postawiony na cokole z granitu i podpiwniczony. Po zachodniej stronie pałacu postawiono fontannę na planie czterolistnej koniczyny, która stanowi centralny element gazonu, a na północny-zachód usypano sztuczne wzgórze z grotą i glorietaą na szczycie.
2. Zawadka. Dawny Młyn w Zawadce. Wybudowany na przełomie XIX i XX w.
3. Cerkiew Zwiastowania Przenajświętszej Bogurodzicy w Malczycach. Cerkiew Zwiastowania Przenajświętszej Bogurodzicy to dawny kościół ewangelicki, zbudowany w stylu neogotyckim, pochodzący z lat 1902–1903. Wzniesiony według projektu jednego z największych architektów niemieckich Hansa Poelziga. Świątynia posiada trzy kondygnacje okien. W latach 1953–1954 przebudowana dla potrzeb prawosławnych. W latach 1987–1997 dokonano kapitalnego remontu cerkwi, uzupełniono też wyposażenie wnętrza. Cerkiew została wpisana do rejestru zabytków w 1992 r.
4. Pałac w Rachowie. XIX-wieczny pałac jest budynkiem dwukondygnacyjnym z czterospadowym dachem. Odrestaurowany w latach 2009-2012 roku przez Fundację Henricianum, która jest jego właścicielem.



Najbliżej położonym obiektem zabytkowym jest, znajdujący się w odległości około 582 m od terenu działki nr 36/52 zespół stoczni rzecznej "Malczyce" – zespół. Czas powstania budowli oszacowano na ok. 1899/1942. Tradycje żeglugi odrzańskiej w Malczycach sięgają przełomu XVIII i XIX w. Tędy prowadziła najkrótsza droga transportu węgla z Zagłębia Wałbrzyskiego do Odry. Węgiel przewożony był do Malczyc furami i po przeładowaniu na barki transportowany drogą wodną do Berlina, Szczecina i Wrocławia. Początkowo przeładunki prowadzone były na nabrzeżu Odry. Stocznia położona jest przy ujściu do rzeki Odry potoku Średzkiej Wody, której pogłębione koryto stanowi basen portowy i kanał wejściowy do portu. Stocznia położona jest na lewym brzegu kanału wyjściowego z Portu Malczyce. Pochylnia z basenem, budynek warsztatu z budynkiem mieszkaniowo-administracyjnym położone są na cyplu między basenem północnym a korytem rzeki Odry (https://zabytek.pl/pl/obiekty/zabytek?inspire_id=PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_02_ZE.10041&rejestr=ewidencja-zabytkow)

Na **rysunku 10.** przedstawiono lokalizację zabytków znajdujących się w pobliżu planowanej inwestycji.

Lokalizacja inwestycji względem najbliższych zabytków



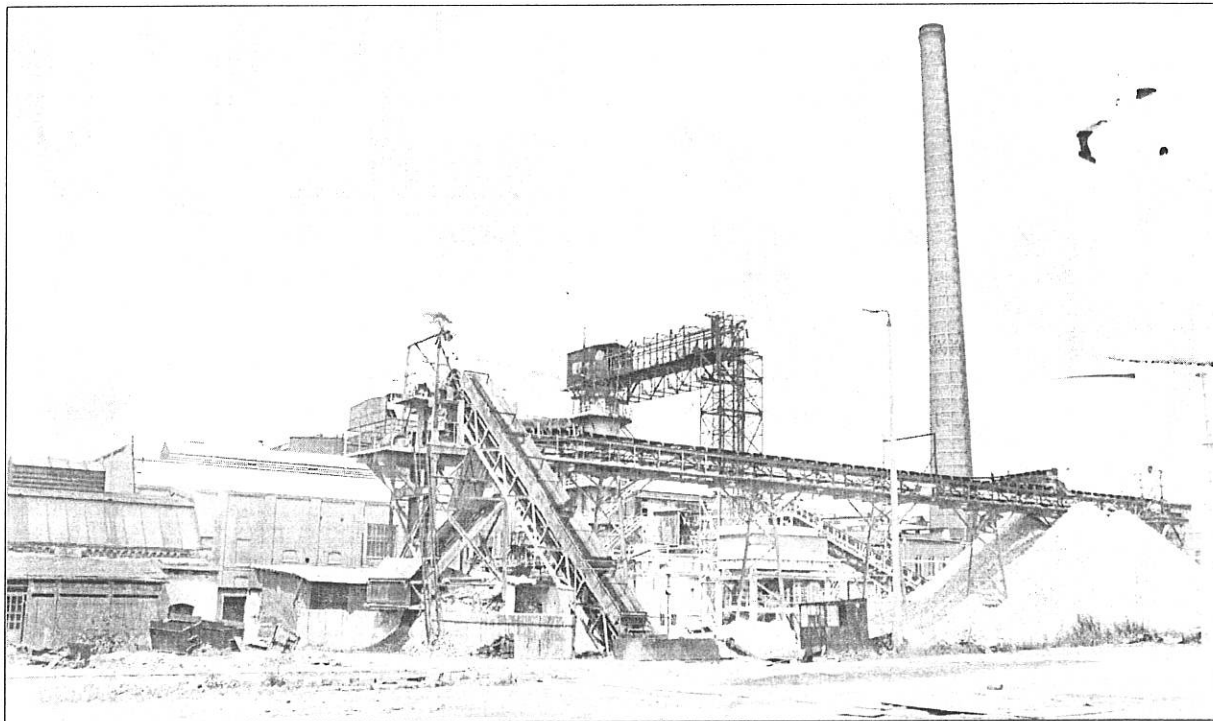
Rysunek 10. Zabytki znajdujące się w pobliżu planowanej inwestycji

www.mapy.zabytek.gov.pl/nid

Na przełomie 1896/97 roku w Malczycach została zbudowana cukrownia „Małoszyn”. Należała ona do jednych z największych i najnowocześniejszych na wschodzie Rzeszy Niemieckiej. W 1937 roku cukrownia została zmodernizowana, tym samym zwiększyła się moc przerobowa instalacji. Spółka akcyjna Cukrownia „Małoszyn” została wykreślona z rejestru przedsiębiorców w 2011 r., a sama cukrownia została zamknięta w roku 2005. (<https://mukmalczyce.pl/historia/historia->



malczyce/). Teren inwestycyjny obejmuje teren dawnej cukrowni, jednak w jego obrębie nie znajdują się obiekty budowlane, które należałoby poddać rozbiórce przed realizacją inwestycji.



Rysunek 11. Cukrownia "Małyszyn", widok ogólny, 1983

<https://dbc.wroc.pl/dlibra/publication/46277/edition/78302?language=en>

W sąsiedztwie lub bezpośrednim zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie występują zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz obiekty i obszary poddane ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, ustawy o lasach, ustawy prawo wodne oraz przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

Położone w dalszym sąsiedztwie powyższe obiekty i stanowiska o wartości kulturowej i archeologicznej znajdują się poza zasięgiem jakichkolwiek oddziaływań projektowanego przedsięwzięcia, a jego realizacja nie spowoduje ich degradacji.

2.11.5. Środowisko przyrodnicze

Teren inwestycji, w części stanowi obszar po byłej cukrowni. Został on poddany znaczącej antropopresji, związanej z działalnością cukrowni, transportem i przeładunkiem towarów. Cały teren inwestycji nie wykazuje się dużą bioróżnorodnością. Porasta go roślinność powstała w wyniku zaniechania użytkowania przedmiotowego terenu, tj. głównie gatunki segetalne.



Przewiduje się, że realizacja inwestycji nie wpłynie na różnorodność biologiczną ani nie spowoduje utraty bioróżnorodności. Z uwagi na powyższe, inwentaryzacja przyrodnicza dla terenu inwestycji nie została przeprowadzona.

2.11.6. Budowa geologiczna

Gmina Malczyce należy do jednostki geologicznej bloku przedsudeckiego. Blok ten stanowi dużą jednostkę tektoniczną obniżoną i ukształtowaną w trzeciorzędzie, a następnie przykrytą miąższem kompleksem osadów kenozoiku. Zróżnicowanie litostratygraficzne w połączeniu z urozmaiconą tektoniką daje skomplikowany i mozaikowy obraz budowy geologicznej bloku przedsudeckiego. Podłoże zbudowane z utworów staropaleozoicznych, charakteryzuje się bardzo urozmaiconą morfologią, co związane jest z długotrwałą erozją i aktywnością tektoniczną bloku przedsudeckiego. Bezpośrednio na utworach krystalicznych zalegają osady trzeciorzędowe. Praktycznie cały teren gminy zbudowany jest z utworów akumulacji glacialnej bądź fluwioglacialnej o miąższości przekraczającej kilkanaście metrów. Utwory morenowe wykształcone w postaci średnioośnych glin piaszczystych, glin piaszczystych zwięzłych oraz piasków gliniastych z reguły w stanie z reguły twardoplastycznym występują zdecydowanie w południowej i częściowo centralnej części gminy. Natomiast utwory wodnolodowcowe wykształcone w postaci nośnych różnoziarnistych piasków i pospółek przeważnie w stanie średniozagęszczonym lokalnie przemieszane z utworami morenowymi, stwierdzono w centralnej (wzdłuż szosy Wrocław-Zielona Góra) i północnej części terenu gminy do linii krawędzi erozyjnej Doliny Odry. Dolina rzeki Odry natomiast wyścielona jest utworami akumulacji fluwialnej zaliczanymi do holocenu (mady rzeczne, piaski) oraz plejstocenu (piaski i żwiry) o znacznej miąższości. Stosunkowo wąskie doliny boczne wyścielone są utworami holocenu wykształconymi w postaci słabonośnych namułów gliniastych i glin pylastych w stanie plastycznym o miąższości o stosunkowo niewielkiej miąższości i z kolei zalegają na plejstoceńskich glinach morenowych lub utworach wodnolodowcowych (*Program Ochrony Środowiska dla Gminy Malczyce na lata 2018-2021 z perspektywą na lata 2022-2025*).

Na terenie inwestycji wyróżnia się obecność utworów:

- Iły, mułki i piaski - formacja poznańska (miejscami zaburzone glacitektonicznie)
- Gliny zwałowe na iłach, mułkach i piaskach - formacji poznańskiej
- Piaski rzeczne tarasów nadzalewowych 3,0-6,0 m n.p. rzeki

2.11.7. Wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe

Ocenę stanu wód powierzchniowych wykonuje się w odniesieniu do jednolitych części wód, na podstawie wyników Państwowego Monitoringu Środowiska i prezentuje poprzez ocenę stanu ekologicznego (w przypadku wód, których charakter został w znacznym stopniu zmieniony



w następstwie fizycznych przeobrażeń, będących wynikiem działalności człowieka – poprzez ocenę potencjału ekologicznego), ocenę stanu chemicznego i ocenę stanu JCWP.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie zlewni JCWP oznaczonej europejskim kodem **RW6000121399 – Odra od Bystrzycy do Baryczy**, powierzchnia zlewni 196,68 km².

Ocena stanu JCWP o kodzie RW6000121399 na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.):

- ✓ Stan/potencjał ekologiczny: słaby stan ekologiczny,
- ✓ Wskaźniki determinujące stan/ potencjał ekologiczny: przewodność, azot ogólny, azot azotanowy; fitoplankton, makrobezkręgowce
- ✓ Stan chemiczny: stan chemiczny poniżej dobrego
- ✓ Wskaźniki determinujące stan chemiczny: benzo(a)piren; bromowane difenyletery, rtęć, heptachlor
- ✓ Stan (ogólny): zły stan wód.

Presjami determinującymi stan wód jest: presja troficzna, której głównym źródłem jest nawożenie i depozycja oraz odpływ miejski (wody opadowe), presja zasalająca, której źródłem są ścieki przemysłowe i komunalne, presja hydromorfologiczna, której źródłem są budowle piętrzące - rzeki główne, budowle regulacyjne (opaski brzegowe, ostrogi, tamy podłużne) - rzeki główne, wały przeciwpowodziowe - rzeki główne, a także presja chemiczna, jej źródła można podzielić na - rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski; rozproszone - rolnictwo, leśnictwo; punktowe - przemysłowe, komunalne, odcieki ze składowisk; nieznanne (substancje zakazane);

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie klasyfikacji stanu ekologicznego, potencjału ekologicznego i stanu chemicznego oraz sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych, a także środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych wyznaczono następujące cele środowiskowe:

- ✓ Stan/potencjał ekologiczny: umiarkowany potencjał ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C (maksymalna dopuszczalna wartość w wodzie: do 2740 $\mu\text{S}/\text{cm}$]); pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku 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 głównego Odra w obrębie JCWP (dla troci wędrowniej)
- ✓ Stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry

Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego: zagrożona.

Ze względu na wysokie ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych, dla JCWP o kodzie RW6000121399 określono odstępstwa na podst. art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot azotanowy, IFPL, MMI; bromowane difenyletery(b), rtęć(b),



heptachlor(b). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (wskazanymi w kolumnie pn. „Warunki naturalne uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych w perspektywie do końca 2027 r. (lub roku 2039 - dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE)”) a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

W związku z rodzajem inwestycji i jej sposobem funkcjonowania, w tym brakiem odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych do Odry, nie będzie ona wpływać na pogorszenie stanu jednolitej części wód powierzchniowych oraz nie będzie powodować zagrożenia nieosiągnięcia celów środowiskowych JCWP.

Wody podziemne

Według regionalizacji przedstawionej w „Atlasie hydrogeologicznym Polski” w skali 1:500 000 pod redakcją B. Paczyńskiego obszar gminy Malczyce leży w obrębie wrocławskiego regionu hydrogeologicznego (XV).

Woda podziemna pierwszego poziomu wodonośnego w utworach przepuszczalnych czwartorzędu występuje na głębokości do 3,0 m., lokalnie głębiej, natomiast w obrębie utworów trudno przepuszczalnych występuje w postaci zróżnicowanych sączeń na różnych głębokościach w przewarstwieniach utworami piaszczystymi. W odniesieniu do głębszych struktur w obrębie utworów trzeciorzędowych (Wysoczyzna Średzka) znajduje się tu wydzielony jeden z głównych zbiorników wód podziemnych nr 319/Tr gdzie w izolowanych utworach piaszczystych występują zasoby szacunkowe o wydajności około 25 000 m³ /dobę, przy średniej głębokości ujęć 65 m. p.p.t. (*Program Ochrony Środowiska dla Gminy Malczyce na lata 2018-2021 z perspektywą na lata 2022-2025*).

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie zlewni JCWPd oznaczonej europejskim kodem **GW600095** o łącznej powierzchni 1716,73 km², a także w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Prochowice – Środa Śląska.

Ocena stanu (2019) wg Rozporządzenia MGMIŻŚ z dnia 11.10.2019 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych (Dz. U. 2019 poz. 2148):

- ✓ Stan chemiczny: dobry,
- ✓ Stan ilościowy: dobry,
- ✓ Stan JCWPd: dobry.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 11 października 2019 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny jednolitych części wód podziemnych (Dz. U. 2019, poz. 2148), a także Metodyki oceny stanu jednolitych części wód podziemnych, wyznaczono następujące cele środowiskowe:

- ✓ Stan chemiczny: dobry stan chemiczny,
- ✓ Stan ilościowy: dobry stan ilościowy.

Odstępstwa od osiągnięcia celów środowiskowych – nie dotyczy.



Planowana inwestycja ze względu na charakter oraz położenie nie będzie wpływać na jednolite części wód podziemnych oraz nie będzie powodować zagrożenia nieosiągnięcia celów środowiskowych JCWPd. Nie będzie również wpływać na główny zbiornik wód podziemny Prochowice – Środa Śląska.

2.11.8. Wpływ inwestycji na klimat oraz bioróżnorodność

Wpływ zmian klimatycznych na realizację inwestycji – adaptacja do zmian klimatu

Klimat oraz związane z jego zmianą ekstremalne zjawiska pogodowe są coraz częstszym zagadaniem rozpatrywanym podczas realizacji inwestycji. W tym przypadku należy rozważyć możliwe występowanie zjawisk pogodowych takich jak: skrajnie niskie i wysokie temperatury otoczenia, nawalne opady deszczu, śniegu, gradu czy silne wiatry oraz pożary, powódzie i susze.

Analizując przedsięwzięcie pod kątem przystosowania do postępujących zmian klimatu przesiedlono m. in. elementy związane z klęskami żywiołowymi takimi jak:

- ✓ powódzie – lokalizacja na terenie poza strefą zalewaną przez rzeki,
- ✓ pożary – konstrukcja budynków jednorodzinnych z materiałów o odpowiedniej klasie ognioodporności,
- ✓ fale upałów – materiały i konstrukcja budynków jednorodzinnych są odporne na wysokie temperatury,
- ✓ susze – eksploatacja inwestycji nie wymaga ponadnormatywnego zużycia wody – woda zużywana będzie jedynie na cele socjalne mieszkańców osiedla,
- ✓ nawalne deszcze i burze – lokalizacja poza strefą zalewaną przez rzeki,
- ✓ silne wiatry – konstrukcja budynków stabilna, brak ryzyka przewróconych obiektów w sąsiedztwie np. drzew, masztów,
- ✓ katastrofalne opady śniegu – stabilna konstrukcja,
- ✓ fale mrozu – konstrukcja odporna na niskie temperatury,
- ✓ osuwiska – przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze, na który mogą mieć wpływ osuwiska,
- ✓ zamarzanie i odmarzanie – przedsięwzięcie nie jest narażone na szkody wywołane zamarzaniem i odmarzaniem oraz nie będzie miało na nie wpływu topnienie wiecznej zmarzliny.

Proponowane rozwiązania gwarantują długą trwałość konstrukcji, a co za tym idzie długi czas eksploatacji.

Wpływ realizacji inwestycji na klimat

Zrealizowanie i funkcjonowanie planowanej inwestycji będzie miało pomijalny wpływ na klimat otoczenia. Inwestycja przyczyni się jedynie do niewielkiej emisji niezorganizowanej. Na terenie inwestycji zostaną zastosowane wszelkie rozwiązania mające na celu zminimalizowanie negatywnego wpływu przedsięwzięcia na klimat.

Jak wynika z danych przedstawionych w *Scenariuszu zmian klimatu do 2030 r.* zawartym w *Strategicznym planie adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020, z perspektywą do roku 2030* (Ministerstwo Środowiska, Warszawa 2013) przestrzenna analiza



zmian wybranych elementów klimatycznych w Polsce wskazuje niewielkie zmiany uśrednionych warunków klimatycznych. Analiza stwierdzonych i prognozowanych na najbliższy wiek charakterystyk temperatury wskazuje tendencje wzrostowe zmiany temperatury, natomiast charakterystyk opadów wskazuje stopniowe wydłużenie okresów bezopadowych, wzrost sumy opadów maksymalnych oraz skrócenie okresu zalegania pokrywy śnieżnej. Biorąc pod uwagę scenariusz zmian klimatu w kontekście planowanego zamierzenia inwestycyjnego, przedstawiane tendencje nie będą miały wpływu na inwestycję.

Wpływ realizacji inwestycji na bioróżnorodność

Teren inwestycji, tj. działki o numerach: 22/15, 22/16, 36/52, obręb ewidencyjny Malczyce w gminie Malczyce, jest obszarem w przeszłości poddawany silnej antropopresji (teren byłej cukrowni) i charakteryzuje się niewielkim stopniem bioróżnorodności. Teren nieruchomości inwestycyjnych porasta roślinność, powstała w wyniku zaniechania użytkowania gruntu. W rejonie planowanego przedsięwzięcia nie występują obszary chronione.

W związku z powyższym realizacja inwestycji nie wpłynie na różnorodność biologiczną ani nie będzie oddziaływać na utratę bioróżnorodności.

2.12. Ryzyko wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej

Katastrofy budowlane mogą powstać podczas obsunięcia się ziemi, wybuchu gazu lub dywersji, szczególnie w budynkach starych i zaniedbanych, wysokich bądź wielkopowierzchniowych. Mogą być spowodowane następującymi czynnikami naturalnymi: huragany, silne wiatry, ulewne deszcze, śnieżyce, podmywanie.

Zagrożenie dużym pożarem występuje w trzech rodzajach obiektów (obszarów):

- ✓ wielokondygnacyjne budynki mieszkaniowe lub handlowe,
- ✓ wielkopowierzchniowe obiekty handlowe lub przemysłowe,
- ✓ pożary lasów miejskich (ryzyko wystąpienia pożaru zmienia się w zależności od warunków pogodowych).

W związku z powszechną komputeryzacją i połączeniami sieciowymi pomiędzy systemami sterowania większości dziedzin życia społecznego i gospodarczego, długotrwała awaria ww. systemów może spowodować utrudnienia w pracy podmiotów gospodarczych i administracji publicznej, objawiające się spowolnieniem obrotu gospodarczego i procesów decyzyjnych. Oprócz problemu związanego z brakiem dostępu do informacji i możliwością powiadamiania o zagrożeniach, mogą pojawić się problemy z systemami dystrybucji prądu, ciepła, gazu, wody, systemami łączności.

Zagrożenia klimatyczne związane z huraganowymi wiatrami oraz ekstremalnie wysokimi temperaturami, które w naszej strefie klimatycznej występują sporadycznie, aczkolwiek coraz częściej, charakteryzują się dużą intensywnością i gwałtownym przebiegiem. Z dotychczasowych doświadczeń wynika, że budynki i budowle w Polsce są odporne na działanie silnych wiatrów wiejących z prędkością ok. 100 km/h. Najbardziej wrażliwą na działanie silnych wiatrów jest napowietrzna sieć energetyczna, która może ulec uszkodzeniu poprzez uszkodzenie słupów energetycznych lub zerwanie sieci energetycznej przez upadające lub połamane drzewa. Katastrofa



budowlana może być również spowodowana zaleganiem pokrywy śnieżnej na dachach wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i przemysłowych.

Zagrożenie stanowią także ekstremalnie wysokie temperatury oraz fale suszy. Podczas długotrwałego występowania upałów mogą nastąpić problemy związane z dostarczaniem wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi, celów komunalnych i gospodarczych.

Lokalne podtopienia mogą być spowodowane długotrwałymi, intensywnymi opadami deszczu lub gwałtownym topnieniem śniegu i pokrywy lodowej w powiązaniu z niewydolnością kanalizacji deszczowej, jej brakiem, zatkaniem się przepustów lub uszkodzeniami systemów melioracyjnych.

Projektowana inwestycja nie będzie stanowić źródła poważnych awarii przemysłowych, ze względu na charakter inwestycji – domki jednorodzinne będą wyposażone w urządzenia, które:

- ✓ nie będą stwarzały zagrożenia,
- ✓ będą spełniać określone wymagania bezpieczeństwa oraz będą użytkowane zgodnie z posiadaną dokumentacją techniczną,
- ✓ będą użytkowane zgodnie z przepisami ppoż.

Ze względu na charakter planowanej inwestycji oraz stabilność sejsmiczną stwierdza się, że ryzyko wystąpienia poważnej awarii oraz katastrofy budowlanej na przedmiotowym terenie uważa się za pomijalne.

2.13. Prace rozbiórkowe dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

Na etapie realizacji przedsięwzięcia nie planuje się żadnych prac rozbiórkowych. Ze względu na charakter inwestycji na obecnym etapie Inwestor nie zakłada również wystąpienia etapu likwidacji przedsięwzięcia.

2.14. Obszar ograniczonego użytkowania

Dla planowanego przedsięwzięcia nie planuje się utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

3. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

- Przedkładana karta informacyjna planowanego przedsięwzięcia stanowi załącznik do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia dla inwestycji pn.: „Budowa osiedla domków jednorodzinnych na dz. ewid. 22/15, 22/16 i 36/52, obręb Malczyce”.
- Realizacja planowanego przedsięwzięcia spowoduje:
 - ✓ emisję niezorganizowaną zanieczyszczeń do powietrza pochodzącą ze spalania paliw w silnikach pojazdów,
 - ✓ emisję hałasu generowaną przez transport,
 - ✓ wytwarzanie odpadów komunalnych
 - ✓ powstawanie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych.
- Odpady magazynowane będą na terenie inwestycji w wyznaczonych i oznakowanych miejscach.
- Realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje oddziaływania transgranicznego.



- Realizacja planowanej inwestycji nie wpłynie negatywnie na obszary *Natura 2000*.
- Analiza wpływu planowanego przedsięwzięcia na poszczególne komponenty środowiska wykazała, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie miało negatywnego wpływu na ludzi, świat roślinny i zwierzęcy, wody powierzchniowe i podziemne, glebę oraz dobra materialne i dziedzictwo kulturowe.
- Na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji instalacji, przy zastosowaniu wszelkich rozwiązań chroniących środowisko, nie będzie ono uciążliwe dla środowiska naturalnego oraz nie będzie stanowiło zagrożenia dla zdrowia i życia okolicznych mieszkańców.
- W wyniku przeprowadzonych obliczeń akustycznych oddziaływania przedsięwzięcia stwierdza się, że nie zostaną przekroczone wartości dopuszczalne na terenach zabudowy mieszkaniowej.
- Zalecenia dotyczące postępowania z odpadami w trakcie budowy:
 - Wydzielić na placu budowy miejsce do czasowego magazynowania odpadów,
 - Odpady przekazywać podmiotom posiadającym wymagane zezwolenia,
 - Odpady gromadzić selektywnie,
 - W miarę możliwości przekazywać odpady osobom fizycznym zgodnie Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz.U.2016 poz. 93), lub jednostkom organizacyjnym niebędącymi przedsiębiorcami.



SPIS TABEL

Tabela 1. Powierzchnia i obecne zagospodarowanie terenu przedsięwzięcia	9
Tabela 2. Bilans terenu inwestycyjnego.....	9
Tabela 3. Szacunkowe wykorzystanie mediów i surowców na terenie 4-osobowego gospodarstwa domowego	17
Tabela 4. Parametry emitorów liniowych	21
Tabela 5. Wskaźniki emisji dla źródeł liniowych	22
Tabela 6. Przewidywana ilość substancji wprowadzanych do środowiska atmosferycznego - pojazdy	22
Tabela 7. Przewidywana ilość substancji wprowadzanych do środowiska atmosferycznego - koparki.....	23
Tabela 8. Poziomy mocy akustycznych pojazdów ciężkich i lekkich	24
Tabela 9. Rodzaje odpadów planowanych do wytworzenia na etapie realizacji inwestycji.....	26
Tabela 10. Udział stanów równowagi atmosfery – stacja meteorologiczna w Legnicy	32
Tabela 11. Zakres obliczeń	37
Tabela 12. Zbiorcze zestawienie maksymalnych i średniorocznych wartości stężeń	37
Tabela 13. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne oraz starty, lądowania i przeloty statków powietrznych	39
Tabela 14. Obszary chronione znajdujące się w odległości 30 km od planowanej inwestycji. ..	45
Tabela 15. Dane dotyczące siedlisk gatunków chronionych	49

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Lokalizacja planowanego przedsięwzięcia na tle gminy Malczyce.	8
Rysunek 2. Mapa zagrożenia powodziowego (hydroportal [isok.gov.pl])	12
Rysunek 3. Lokalizacja terenu inwestycji względem istniejących sieci uzbrojenia terenu	13
Rysunek 4. Róża wiatrów Legnica	32
Rysunek 5. Najbliższe tereny zabudowy mieszkaniowej.....	41
Rysunek 6. Lokalizacja inwestycji na tle mezoregionów fizycznogeograficznych.....	44
Rysunek 7. Obszary chronione znajdujące się w najbliższej planowanego przedsięwzięcia	45
Rysunek 8. Korytarze ekologiczne znajdujące się w pobliżu planowanej inwestycji	47
Rysunek 9. Lokalizacja terenu względem gatunków chronionych (Bank Danych o Zasobach Przyrodniczych)	48
Rysunek 10. Zabytki znajdujące się w pobliżu planowanej inwestycji	51



Rysunek 11. Cukrownia "Małoszyn", widok ogólny, 1983..... 52



SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- Załącznik 1. Wypisy z rejestru gruntów dla działek inwestycyjnych
- Załącznik 2. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Załącznik 3. Wydruki z programu Operat FB
- Załącznik 4. Zagospodarowanie działek inwestycyjnych – MPZP
- Załącznik 5. Zagospodarowanie działek inwestycyjnych – PZT
- Załącznik 6. Tło substancji w powietrzu – dz. 22/15, 22/16, 36/52, obręb Malczyce

STAROSTA ŚREDZKI
ul. Wrocławska 2
55-300 ŚRODA ŚLĄSKA

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **średzki**
Jednostka ewidencyjna: **021802_2, Malczyce**
Obręb ewidencyjny: **0005, Malczyce**

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 30-04-2025 15:07:13

Nr jednostki rejestrowej: **G538**

Osoby: **2**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA
1/1 użytkowanie wieczyste	"K.T.M." SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Gorześlów 76, 56-420 Gorześlów

Działki ewidencyjne: **2**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
22/15 021802_2.0005.22/15		6.0957	Bi	6.0957	WR1S/00033927/1
22/16 021802_2.0005.22/16		4.7938	Bi	4.7938	WR1S/00033927/1

Razem powierzchnia działek [ha]: 10.8895 ha

Słownie: dziesięć hektarów osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych

Oznaczenia użytków i klas

Bi - Inne tereny zabudowane

Z up. STAROSTY

Malgorzata Kowalska
Malgorzata Kowalska
Inspektor

Sporządził(a): Malgorzata Kowalska

30-04-2025

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

STAROSTA ŚREDZKI
ul. Wrocławska 2
55-300 ŚRODA ŚLĄSKA

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **średzki**
Jednostka ewidencyjna: **021802_2, Malczyce**
Obręb ewidencyjny: **0005, Malczyce**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 30-04-2025 15:07:13

Nr jednostki rejestrowej: **G1002**

Osoby: **2**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA
1/1 użytkowanie wieczyste	"K.T.M." SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Gorzesław 76, 56-420 Gorzesław

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
36/52 021802_2.0005.36/52		2.5011	Ba	2.5011	
Razem powierzchnia działek [ha]:		2.5011	ha		
Słownie:		dwa hektary pięć tysięcy jedenaście metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas

Ba - Tereny przemysłowe

Z up. STAROSTY

Małgorzata Kowalska
Małgorzata Kowalska
Inspektor
30-04-2025

Sporządził(a): Małgorzata Kowalska

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)



ROŚ.6727.44.2024

Malczyce, dnia 2024-03-08

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:
2024-03-07

Wnioskodawca:
K.T.M. Sp. z o.o.
Gorześlów 76
56-420 Bierutów

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Gminy Malczyce Nr VIII/67/2019 z dnia 2019-06-05 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Malczyce ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 2019-07-02, poz. 4105.

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 22/15, obręb Malczyce

- Tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi „7P”
- Tereny dróg wewnętrznych „2KDW”

Pozostałe ustalenia:

- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych

Dz. nr 22/16, obręb Malczyce

- Tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi „7P”
- Tereny dróg wewnętrznych „7KDW”

Pozostałe ustalenia:

- Pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych

Dz. nr 36/52, obręb Malczyce

- Tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi „7P”

Pozostałe ustalenia:

- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „7P”

§ 33. 1. Ustala się tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczone symbolami od 5P do 13P.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa produkcyjna, zabudowa składowa i magazynowa, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, obiekty związane z obsługą usług i produkcji, zbiorniki wodne;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub

- czasowym pobycem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych lub szpitali.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
 - 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 metrów;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
 - 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów;
 - 8) tereny 6P, 7P, 11P, 12P, 13P położone są w części lub w całości w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
 - 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych,
 - b) 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych.
4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenie: z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 13P, zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
- 3) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000 m²;
 - 4) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.
6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują następujące ustalenie: tereny aktywności gospodarczej oznaczone symbolami 6P, 11P znajdują się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Dla „2KDW”, „7KDW”

§ 51. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od 1KDW do 68KDW.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przypisów

Rozdział 1.

Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Malczyce, zwaną dalej planem.

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Malczyce.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 4) tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolem MM;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 7) tereny zabudowy usługowej - obiekty kultu religijnego, oznaczone symbolem Uk;
- 8) tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty, oznaczone symbolem Uo;
- 9) tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne, oznaczone symbolem Up;
- 10) teren zabudowy usługowej - stacja kolejowa, oznaczony symbolem Usk;
- 11) teren zabudowy usługowej - usługi zdrowia, oznaczony symbolem Uz;
- 12) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 13) tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczone symbolem P;
- 14) teren powierzchniowej eksploatacji, oznaczony symbolem PG;
- 15) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 16) tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków, oznaczone symbolem K;
- 17) tereny infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczone symbolem W;
- 18) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC;
- 19) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;
- 20) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 21) teren zieleni urządzonej i ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZP/ZD;
- 22) tereny śródlądowych wód powierzchniowych - ciek wodny, oznaczone symbolem WSc;
- 23) teren śródlądowych wód powierzchniowych - zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz;
- 24) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 25) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 26) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem KK;
- 27) tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KDZ;
- 28) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 29) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 30) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 31) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolem KDtr;
- 32) tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolem KS;
- 33) tereny pokolejowe do adaptacji na cele rekreacyjne, oznaczone symbolem KK/US.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” oraz Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie”;
- 5) złoża kopaliny pospolitej „Malczyce I” o numerze KN7467;
- 6) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 7) obiekty wpisane do wykazu zabytków;

- 8) rzeźba św. Jana Nepomucena objęta ochroną konserwatorską;
- 9) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
- 10) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 11) granica strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 12) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 13) stanowiska archeologiczne;
- 14) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 15) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia;
- 16) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- 17) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);
- 18) tereny zamknięte;
- 19) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, wiat, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „terenie”, „terenie jednostki elementarnej”, „jednostce elementarnej” – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 6) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;
- 7) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 8) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmienną generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 9) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć obiekty urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, organów bezpieczeństwa publicznego, szkół wyższych, szkół, a także obiektów ochrony zdrowia, placówek pocztowych, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych i kulturalnych;
- 10) „usługach wbudowanych” – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o podstawowej funkcji mieszkaniowej lub w jego dobudowanej części;
- 11) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące

sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;

12) „zabudowie mieszanej” – należy rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodzinną, usługową oraz zagrodową, dopuszczoną do realizacji na tym samym terenie i dla której określono te same parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących wysokości, liczby kondygnacji, a także kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 4) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszych terenów jednostek elementarnych;
- 6) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
- 7) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo budowanych budynków oraz rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku o przeznaczeniu podstawowym lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) o ile ustalenia rozdziału 2 nie mówią inaczej, maksymalną wysokość masztów radiowo-telekomunikacyjnych i innych wieżowych budowli ustala się na 50 m.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) na obszarze objętym planem występuje złożo kopaliny pospolitej „Malczyce I” o numerze KN4767.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych obejmującą historyczny układ ruralistyczny i zabytkowy zespół budowlany miejscowości Malczyce ujęty w wykazie zabytków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,

- c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
- e) 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,
- f) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- g) po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (w przypadku obiektów objętych wykazem zabytków obowiązują odrębne ustalenia określone w dalszej części uchwały),
- h) 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,
- i) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołów folwarcznych/zagród możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących budynków lub jako logiczne uzupełnienie czworoboku bądź układu zabudowy,
- j) w obrębie ww. zespołów zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych, dopuszcza się budowę silosów jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej - w miejscu nieistniejących obiektów historycznych lub na tyłach zabudowy folwarcznej,
- k) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły,
- l) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- m) obowiązują następujące, dodatkowe parametry kształtowania zabudowy:
 - 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,
- n) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- o) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- p) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- q) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową w miejscach nie ekspozycyjnych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,
- r) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować wziemnymi;
- 3) ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmującą zachodnią i południową część układu zabudowy wsi Malczyce, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:

- a) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną, w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - b) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne,
 - c) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących już form zainwestowania terenu,
 - d) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 5) ustala się ochronę obszaru i obiektów figurujących w wykazie zabytków:
- a) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Malczyce równoznacznego ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych,
 - b) zespół kościelny przy ul. Mickiewicza:
 - kościół par. Niepokalanego Poczęcia NMP,
 - budynek klasztorny ss. Marii, ob. ZOZ przy ul. Mickiewicza 6,
 - plebania przy ul. Mickiewicza 6b,
 - ogrodzenie,
 - c) zespół kościelny przy ul. Mickiewicza:
 - kościół Zwiastowania Najświętszej Maryi Bogarodzicy, d. ewangelicki przy ul. Mickiewicza 29,
 - plebania przy ul. Mickiewicza 29a,
 - d) cmentarz komunalny z kostnicą przy ul. Mickiewicza 40,
 - e) zespół budynków PKP przy ul. Dworcowej:
 - dworzec przy ul. Dworcowej 7,
 - budynek nastawni przy budynku głównym,
 - budynek nastawni,
 - budynek obrotnicy,
 - budynek dworcowy,
 - lokomotywownia,
 - kotłownia,
 - budynek dróżnika,
 - budynek administracyjny PKP przy ul. Dworcowej 5,
 - magazyn kolejowy I, ob. magazyn pasz przy ul. Dworcowej 1,
 - magazyn kolejowy II,
 - warsztat,
 - schronisko,
 - wieża ciśnień I,
 - wieża ciśnień II,
 - pięć sztuk żurawi wodnych,
 - f) dom mieszkalny przy ul. Błotnej 2,
 - g) dom mieszkalny i gospodarczy przy ul. Dworcowej 3,
 - h) dom mieszkalny, ob. szkoła i budynek gospodarczy przy ul. Dworcowej 4,
 - i) dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym I i budynkiem gospodarczym II przy ul. Dworcowej 8,
 - j) domy mieszkalne przy ul. Dworcowej o numerach: 10 i 12,
 - k) dom mieszkalny przy ul. Działkowej 2,
 - l) wille przy ul. Górnej o numerach: 11 i 12,
 - m) domy mieszkalne przy ul. Kolonia Cukrownicza o numerach: 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 18;
 - n) domy mieszkalne przy ul. Kolonia Papiernicza o numerach: 1, 2, 3, 4 i 4a-c, 5, 7-9, 11a-c;
 - o) pawilon gospodarczy przy ul. Kolonia Papiernicza 7-9,

- p) dom mieszkalny przy ul. Krótkiej 9,
q) dom mieszkalny, ob. inspektorat żeglugi śródlądowej przy ul. 1-go Maja 3,
r) budynki gospodarcze przy ul. 1-go Maja 3,
s) domy mieszkalne przy ul. 1-go Maja o numerach: 5, 13, 15, 17, 18, 20, 31, 34, 34a, 35, 37, 38, 42, 46, 55, 56, 57, 63, 67, 68, 69, 70, 76, 79, 81;
t) dom mieszkalny, ob. posterunek policji przy ul. 1-go Maja 10,
u) młyn przy ul. 1-go Maj (za numerem 18),
v) zespół d. rzeźni przy ul. 1-go Maja 22:
- budynek produkcyjny, ob. piekarnia,
- budynek gospodarczy,
w) dom mieszkalny i restauracja przy ul. 1-go Maja 24-24a,
x) budynek gospodarczy przy ul. 1-go Maja 24,
y) dom mieszkalny, ob. biura GSSCh przy ul. 1-go Maja 28,
z) magazyn, ob. sklep przy ul. 1-go Maja 33, aa) dom mieszkalny, d. przedszkole przy ul. 1-go Maja 43, bb) budynek gospodarczy przy ul. 1-go Maja 43, cc) poczta przy ul. 1-go Maja 60, dd) stacja trafo przy ul. 1-go Maja (obok numeru 70), ee) domy mieszkalne przy ul. Mazurowickiej o numerach: 5, 14, 16; ff) domy mieszkalne przy ul. Mickiewicza o numerach: 9, 11, 13, 16, 19, 22, 24, 26, 27, 28; gg) willa, ob. posterunek policji przy ul. Mickiewicza 10, hh) budynki przy ul. Mickiewicza 10:
- budynek gospodarczy,
- oficyna I,
- oficyna II, ii) domy mieszkalne przy ul. Mylnej o numerach: 1, 2, 3, 4, 6; jj) wille przy ul. Ogrodowej o numerach: 2, 14, 18; kk) ogrodzenie przy ul. Ogrodowej 18, ll) wille przy ul. Polnej o numerach: 2, 4, 7, 9, 20, 22, 24; mm) remiza strażacka przy ul. Polnej, nn) stacja trafo przy ul. Portowej, oo) domy mieszkalne przy ul. Różanej o numerach: 1, 3, 15; pp) domy mieszkalne przy ul. Sienkiewicza o numerach: 1, 2, 14, 16, 21, 38, 40, 42; qq) willa przy ul. Sienkiewicza 5, rr) ogrodzenie z bramą przy ul. Sienkiewicza 5, ss) ogrodzenie przy ul. Sienkiewicza 16, tt) zespół pałacowy przy ul. Sienkiewicza 18:
- pałacyk,
- brama i ogrodzenie, uu) domy mieszkalne pracowników cukrowni przy ul. Sienkiewicza o numerach: 20-22, 20a, 26; vv) zespół budynków cukrowni „Małoszyn” przy ul. Sienkiewicza 26:
- budynek produkcyjny,
- budynek filtracji,
- pakownia,
- kotłownia,
- waga,
- magazyn, ww) przedsiębiorstwo zbożowo-młynarskie przy ul. Sienkiewicza 34:
- magazyny,
- spichlerz, xx) stacja trafo przy ul. Sienkiewicza (obok numeru 40), yy) zespół budowlany dawnej fabryki celulozy i papieru przy ul. Sienkiewicza 42:
- hala,
- warzelnia celulozy słomowej,
- warzelnia celulozy drzewnej,
- kotłownia z kominem,
- magazyn,
- magazyn chloru,
- budynek produkcyjny,
- remiza strażacka,
- obrotnica wagonów,
- filtrownia,

- łaźnia, zz) budynki przy ul. Sportowej 1:
- budynek mieszkalny
- kotłownia,
- budynek gospodarczy, aaa) dom mieszkalny przy ul. Sportowej 3, bbb) domy mieszkalne przy ul. Stocznia o numerach: 2 i 4, ccc) dom mieszkalny przy ul. Szkolnej 3, 5, 12, 14, 16; ddd) budynek gospodarczy przy ul. Szkolnej 3, eee) szkoła przy ul. Szkolnej 7, fff) sala gimnastyczna przy ul. Szkolnej 7, ggg) domy mieszkalne przy ul. Topolowej o numerach: 1 a-c, 3, 3a i 3b, hhh) domy mieszkalne przy ul. Traugutta o numerach: 1, 2-4, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 16, 17, 19; iii) dom mieszkalny, ob. Urząd Gminy przy ul. Traugutta 15, jjj) willa przy ul. Żeglarskiej 1, kkk) wiadukt kolejowy, lll) Zespół Portu „Malczyce”:
- budynek administracyjny na pirsie,
- magazyn portowy I,
- magazyn portowy II,
- magazyn portowy III,
- nabrzeże pn. i pd. Pirsu,
- obrotnica wagonów I,
- wywrotnica wagonów I,
- wywrotnica wagonów II,
- mur lodowy w kanale wyjściowym,
- stacja trafo na pirsie,
- maszt wiatrowskazu na pirsie, mmm) stocznia rzeczna „Malczyce”;

6) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków decyzją z dnia 22.12.1993 r. nr A/1152/673/W (kościół Zwiastowania Najświętszej Maryi Bogarodzicy) i decyzją z dnia 24.02.2015 r. nr A/5813 (kościół par. Niepokalanego Poczęcia NMP) oraz dla obszaru i obiektów wymienionych w pkt 5 obowiązują następujące ustalenia:

- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglстым lub inne właściwe dla danego obiektu),
- g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;

7) dla oznaczonej na rysunku planu rzeźby św. Jana Nepomucena objętej ochroną konserwatorską i wpisanej do rejestru zabytków decyzją nr 552/16 z dnia 10.04.1989 r., obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się działalności, która mogłaby naruszyć formę obiektu,
- b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację elementów zabytkowych celem jej ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;

8) ustala się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczoną na rysunku planu;

9) w strefie, o której mowa w pkt 8 obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę obiektów,
- b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;

10) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych, wyznaczoną na rysunku planu;

11) w strefie, o której mowa w pkt 10 obowiązuje następujące ustalenie: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) ustala się ochronę następujących istniejących stanowisk archeologicznych:

a) 1/65/77-23 AZP - ślad osadnictwa o nieokreślonej klasyfikacji chronologiczno-kulturowej (stanowisko bez określonej lokalizacji),

b) 2/66/77-23 AZP - ślad osadnictwa z pradziejów i osada z XIV-XV wieku,

c) 3/67/77-23 AZP - osada z kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu - okres halsztat i osada z pradziejów,

d) 4/68/77-23 AZP - osada z kultury przeworskiej z fazy C1-C1,

e) 5/69/77-23 AZP - osada z wczesnego średniowiecza - faza młodsza,

f) 6/70/77-23 AZP - osada z kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu - okres halsztat i osada z kultury przeworskiej - okres rzymski,

g) 7/71/77-23 AZP - osada z kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu - okres halsztat, osada z pradziejów i ślad osadniczy z wczesnego średniowiecza - faza młodsza,

h) 8/72/77-23 AZP - ślad osadniczy z kultury przeworskiej z późnego okresu rzymskiego,

i) 9/73/77-23 AZP - osada z kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu - okres halsztat, ślad osadniczy z kultury przeworskiej z późnego okresu rzymskiego i osada z pradziejów,

j) 10/74/77-23 AZP - osada z kultury łużyckiej z III okresu brązu - okres halsztat i osada z pradziejów,

k) 11/75/77-23 AZP - osada z kultury przeworskiej z okresu rzymskiego;

13) w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 12 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią przestrzenie publiczne;

2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:

a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej oraz obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) w granicach określonych na rysunku planu występują Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” (PLH020018) oraz Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” (PLB020008), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) w granicach określonych na rysunku planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach 50 metrów od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa ochrony sanitarnej od cmentarza, dla której obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

4) obszar objęty planem położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP)

nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa” gromadzącego wody powierzchniowe w trzeciorzędowych utworach porowych, gdzie:

- a) zagospodarowanie terenu oraz realizowane inwestycje nie mogą naruszać stanu tego GZWP,
 - b) zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych oraz składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w strefie zasilania GZWP;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują:
- a) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - b) tereny górnicze,
 - c) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) z uwagi na brak obszarów wymienionych w pkt 5 w planie nie ustala się ich granic.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej, dla terenów innych niż rolne i leśne ustala się:
 - a) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 2 metry,
 - c) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów w rozdziale 2, przeznaczonych na komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek, lecz nie mniejszych niż określonych w pkt 1 lit. a i lit. b.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 2,5 metra od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 6 metrów;
- 5) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 7) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 8) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi i wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i powierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę pozarolniczą dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa płynne, gazowe, stałe lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 11) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 12) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych

rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami opracowania planu.

§ 16. W zakresie granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: na obszarze opracowania planu występują tereny zamknięte, ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, obejmujące linie kolejowe nr 275 oraz nr 302, określone na rysunku planu, dla których nie ustala się strefy ochronnej.

§ 17. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się dla terenów jednostek elementarnych, dla których określono niniejszy parametr w zapisach rozdziału 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację wewnętrzną lub powiększenie istniejących działek.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 55. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 56. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malczyce.

§ 57. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

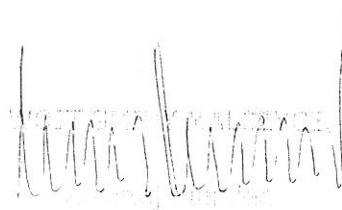
5. Załączniki

- wyrys z planu

Informacje dodatkowe

Wydano celem przedłożenia w inne

Opłatę skarbową w kwocie 50.00 zł pobrano zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1546).



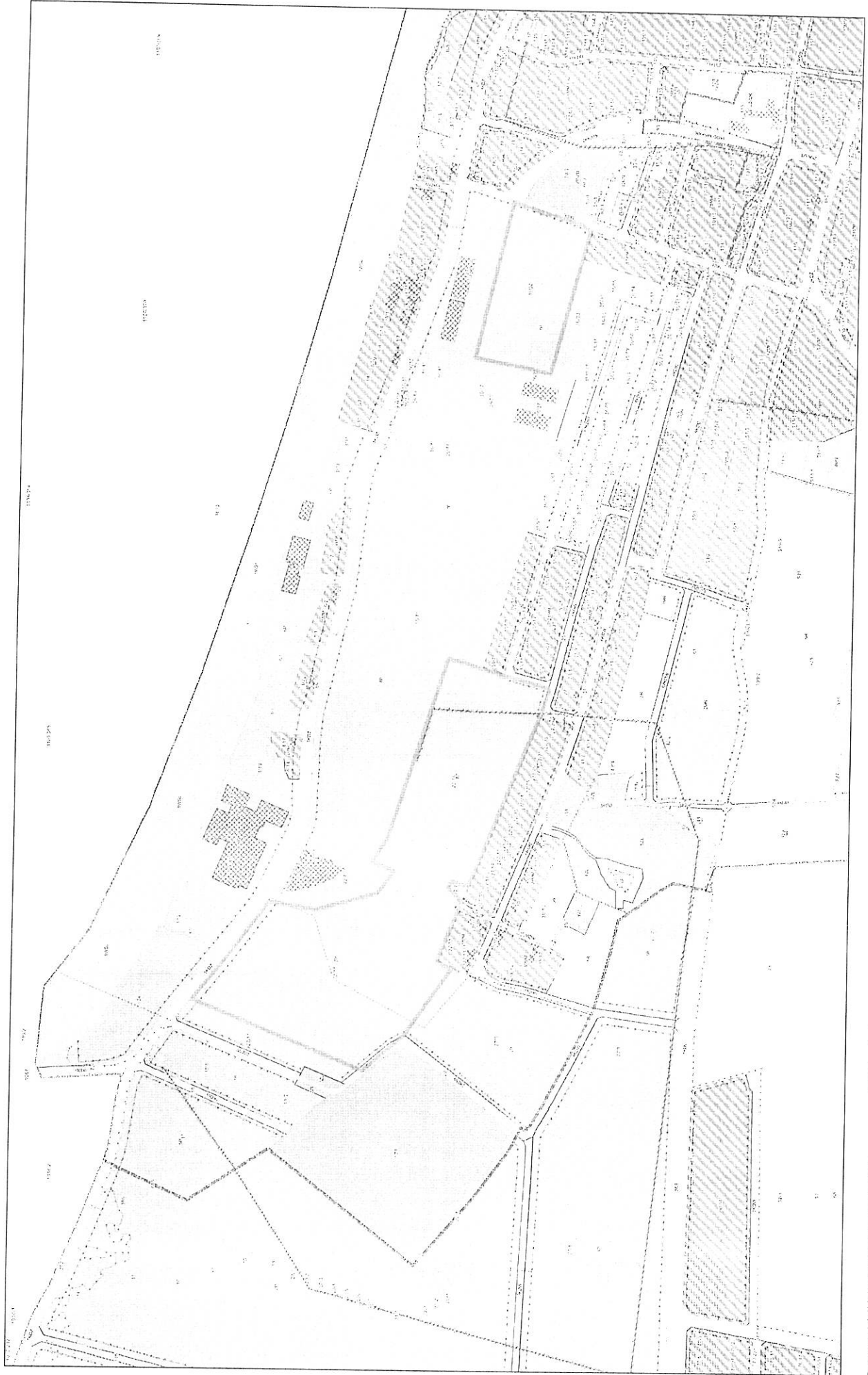
Otrzymują

1. K.T.M. Sp. z o.o.
Gorzestaw 76
56-420 Bierutów
2. UG - WUG a/a

Sprawę prowadzi: Justyna Marchewka
tel: 71/3179223 wew.205

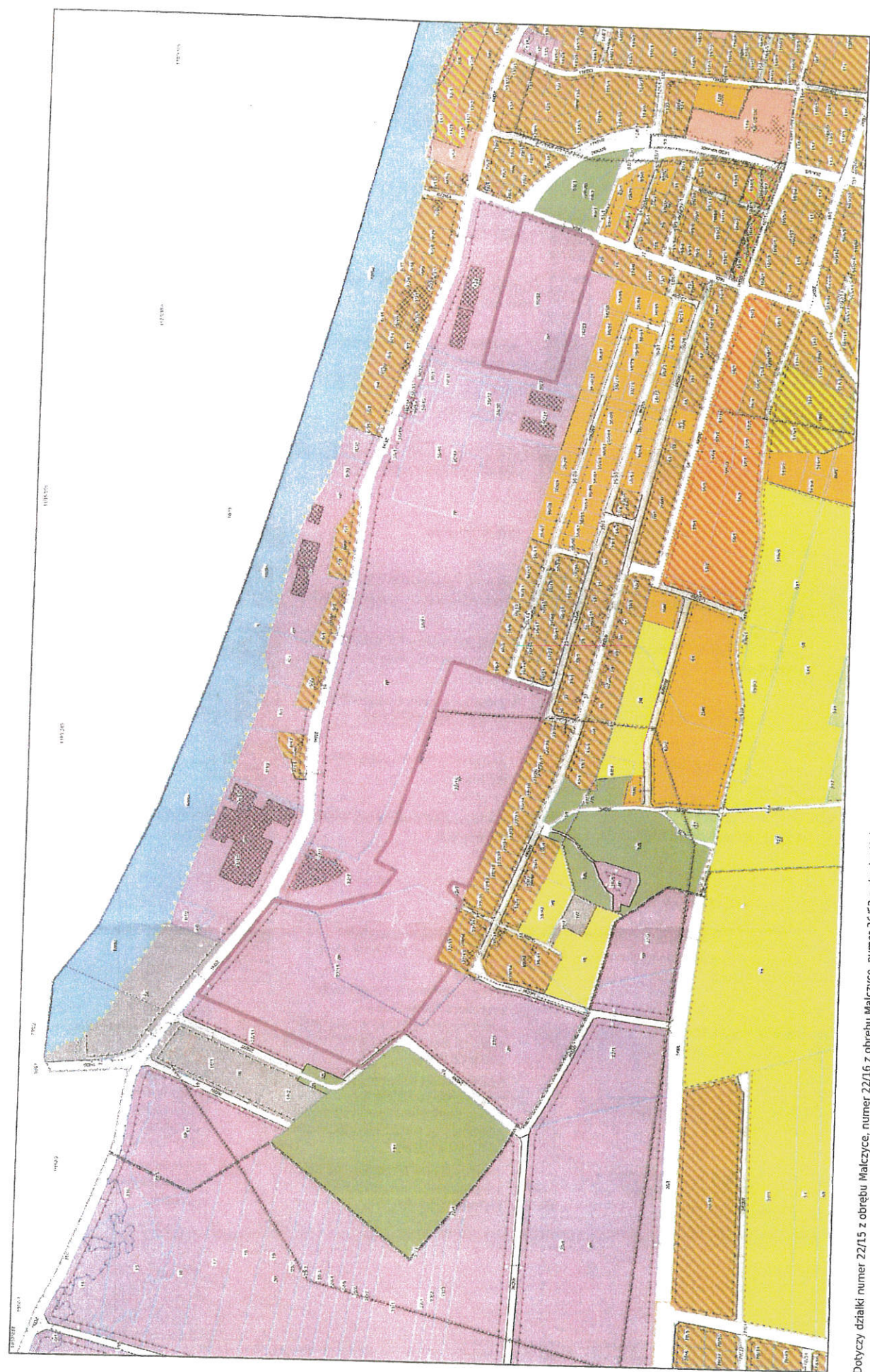


Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania
Załącznik do sprawy RO5.6727.44.2024, data wydania 2024-03-08
skala 1 : 5000



Dokładczy działki numer 22/15 z obrębów Malczyce, numer 22/16 z obrębów Malczyce, numer 36/52 z obrębów Malczyce

Dokument wygenerowano z serwisu malczyce.e-mapa.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.
dnia 2024-03-08 12:46:27 przez: Justyna Marchewka tel. 71/3119223 www.205



Dotyczy działki numer 22/15 z obrębem Malczyce, numer 22/16 z obrębem Malczyce, numer 30/52 z obrębem Malczyce

Dokument wygenerowano z serwisu malczyce.e-mapas.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.
dnia 2024-03-08 12:46:27 przez: Justyna Marchewka tel. 71.931.92.23 wew.205

Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr VIII/67/2019 z dn. 05.06.2019 r.

OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

PRZEZNACZENIA TERENU



P Tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi



KDL Tereny dróg publicznych - drogi lokalne



KDW Tereny dróg wewnętrznych



W Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi



KS Tereny obsługi komunikacji



PG Tereny powierzchniowej eksploatacji



WSc Tereny śródlądowych wód powierzchniowych - ciekł wodne



MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



U Tereny zabudowy usługowej



Up Tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne



ZP Tereny zieleni urządzonej



ZC Tereny cmentarzy



KDZ Tereny dróg publicznych drogi zbiorcze



E Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka



KK Tereny komunikacji kablowej



ZD Tereny ogrodów działkowych



R Tereny rolnicze



WSz Tereny śródlądowych wód powierzchniowych - zbiornik wodny



MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług



Uk Tereny zabudowy usługowej - obiekty kultu religijnego



Uz Tereny zabudowy usługowej - usługi zdrowia



ZP/ZD Tereny zieleni urządzonej i ogrodów działkowych



KDD Tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe



KDtr Tereny dróg transportu rolnego



K Tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków



ZL Tereny lasów



KK/US Tereny pokolejowe do adaptacji na cele rekreacyjne



US Tereny sportu i rekreacji



MM Tereny zabudowy mieszanej



MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



Uo Tereny zabudowy usługowej - usługi oświaty



RM Tereny zabudowy zagrodowej



Usk Tereny zabudowy usługowej - stacja kolejowa

POZOSTAŁE OZNACZENIA



Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)



Tereny zamknięte



Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza



Granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych



Pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia



Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)



Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)



Granica strefy "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych



Obiekty wpisane do wykazu zabytków



Granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego



Granica Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 "Łęgi Odrzańskie" oraz Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 "Łęgi Ogrzańskie"



Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia

Pakiet "OPERAT FB" v. 9.2.2/2025 r. - oprogramowanie do modelowania rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym dla źródeł istniejących i projektowanych, stosujące metodykę obliczeń zawartą w rozporządzeniu M.Ś. w sprawie wartości odniesienia niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. 16/10).
 Pakiet posiada atest Instytutu Ochrony Środowiska - pismo znak BA/147/96.
 Opracowanie: PROEKO R.S. e-mail: rs@proekors.pl www.proekors.pl
 Użytkownik programu: Euro-Eko-Pol Leszek Kamiński Sp. z o.o., licencja: 643/OW/13

Zakład: K.T.M. sp. z o.o.

Parametry emitorów

Symbol	Nazwa emitora	Wysokość m	Przekrój m	Prędkość gazów m/s	Temper. gazów K	Xe m	Ye m	Czas pracy godzin
T1	Samochody dostawcze - 1	1,5 L	dł.1982	0	293	97,4	274,8	2520
T2	Samochody dostawcze - 2	1,5 L	dł.1878	0	293	110,6	283,5	2520
T4	Samochody osobowe	1 L	dł.1804	0	293	59,8	205,8	2520
T3	Samochód ciężarowy	2 L	dł.1016	0	293	343,3	1017,7	2520

Legenda: P -powierzchniowy, L -liniowy, Z -zadaszony B -wylot boczny

Parametry emitorów i emisja do atmosfery

Symbol	Nazwa emitora	Wysokość m	Przekrój m	Xe m	Ye m	Numer okresu	Temp. gazów K	Prędk. gazów m/s	Czas pracy h	Nazwa zanieczyszczeń
T1	Samochody dostawcze - 1	1,5 L	dł.1982 m	97,4	274,8	1	293	0	2520	tlenek węgla tlenki azotu jako pył ogółem - w tym pył do 2, - w tym pył do 1t amoniak dwutlenek siarki ołów węglowodory alif węglowodory aromatyczne benzen
T2	Samochody dostawcze - 2	1,5 L	dł.1878 m	110,6	283,5	1	293	0	2520	tlenek węgla tlenki azotu jako pył ogółem - w tym pył do 2, - w tym pył do 1t amoniak dwutlenek siarki ołów węglowodory alif węglowodory aromatyczne benzen
T4	Samochody osobowe	1 L	dł.1804 m	59,8	205,8	1	293	0	2520	tlenek węgla tlenki azotu jako pył ogółem - w tym pył do 2, - w tym pył do 1t amoniak dwutlenek siarki ołów węglowodory alif węglowodory aromatyczne benzen
T3	Samochód ciężarowy	2 L	dł.1016 m	343,3	1017,7	1	293	0	2520	tlenek węgla węglowodory alif węglowodory aromatyczne tlenki azotu jako

Emisja i stężenia w gazach odlotowych przeliczone na Corg

Symbol	Nazwa emitora	Emisja maksymalna LZO kg/h Corg.	Stężenie LZO w gazach odlotowych mg/m ³ Corg.
	Okres:	1	1
T1	Samochody dostawcze - 1	4,83468146892E-9	0,0
T2	Samochody dostawcze - 2	0,000001343	0,0
T4	Samochody osobowe	0,000062	0,0
T3	Samochód ciężarowy	0,00082	0,0

Roczna emisja LZO z zakładu

Lp.	Nazwa substancji	CAS	Emisja roczna Mg
1	benzen	71-43-2	0
2	węglowodory aromatyczne	-	0,0006
3	węglowodory alifatyczne	-	0,00199
	Razem LZO		0,0026

Łączna emisja roczna

Nazwa zanieczyszczenia	Emisja roczna Mg
pył ogółem	0,000816
w tym pył do 2,5 µm	0,000712
w tym pył do 10 µm	0,000816
dwutlenek siarki	0,000623
tlenki azotu jako NO ₂	0,00871
tlenek węgla	0,00415
amoniak	0,0000349
benzen	3,25*10 ⁻⁶
ołów	1,19*10 ⁻⁷
węglowodory aromatyczne	0,000601
węglowodory alifatyczne	0,001992

Zestawienie wartości dopuszczalnych i odniesienia oraz tła zanieczyszczenia atmosfery

Substancja	CAS	D1, µg/m ³	Da, µg/m ³	R, µg/m ³
pył PM-10	-	280	40	18
dwutlenek siarki	7446-09-5	350	20	3
tlenki azotu jako NO ₂	10102-44-0	200	40	11
tlenek węgla	630-08-0	30000	-	-
amoniak	7664-41-7	400	50	5
benzen	71-43-2	30	5	0,5

olów	7439-92-1	5	0.5	0,006
węglowodory aromatyczne	-	1000	43	4,3
węglowodory alifatyczne	-	3000	1000	100
pył zawieszony PM 2,5		-	20	11

Tłó opadu pyłu 20 g/m²/rok

Tłó opadu ołowiu 10 mg/m²/rok

Tłó opadu kadmu 1 mg/m²/rok

Zestawienie wyników obliczeń stężeń maksymalnych, $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Symbol	Nazwa emitora	Wysokość	Średnica	Prędk.gazów m/s	Temp.gazów	Xmm	tlenek węg
T1	Samochody dostawcze - 1	1,5	liniowy	0	293	0,9	6,10E-1
T2	Samochody dostawcze - 2	1,5	liniowy	0	293	0,4	0,0216
T4	Samochody osobowe	1	liniowy	0	293	0,5	0,256E
T3	Samochód ciężarowy	2	liniowy	0	293	0,8	1,982

Symbol	Nazwa emitora	ołów	węglowodory alifatyczne	węglowodory aromatyczne	benzen	pył zawieszony PM 2,5
T1	Samochody dostawcze - 1	5,00E-9	2,73E-6	9,91E-7	7,86E-8	0
T2	Samochody dostawcze - 2	1,78E-6	0,000969	0,000352	2,79E-5	0,000863
T4	Samochody osobowe	1,93E-5	0,0482	0,01553	0,001132	0,01183
T3	Samochód ciężarowy	-	1,092	0,328	-	0,1887

Emitor: T1 Samochody dostawcze - 1 1 okres, róża wiatrów dla roku

CHARAKTERYSTYKA EMITORA

wysokość emitora 1,5 [m] temperatura otoczenia 281,6 [K]
 źródło liniowe o długości 1982,2 [m] wysokość anemometru 14 [m]

Zestawienie wyników obliczeń stężeń maksymalnych

nazwa zanieczyszczenia	emisja [mg/s]	stężenie maksymalne Smm [µg/m ³]	odległość stęż. max. Xmm [m]	krytyczny stan równowagi atm.	krytyczna prędkość wiatru [m/s]	ocena stężeń na poziomie terenu
tlenek węgla	0,00002505	0,000061	0,89	6	1	Smm < 0.1*D1
tlenki azotu jako NO2	0,0000801	0,000195	0,89	6	1	Smm < 0.1*D1
pył PM-10	0,00000513	0,00000624	0,89	6	1	Smm < 0.1*D1
pył zawieszony PM 2,5	0	0	0,89	6	1	bez oceny - brak D1
amoniak	0,0000002785	0,000000678	0,89	6	1	Smm < 0.1*D1
dwutlenek siarki	0,0000002226	0,000000542	0,89	6	1	Smm < 0.1*D1
ołów	4,11E-9	5,00E-9	0,89	6	1	Smm < 0.1*D1
węglowodory alifatyczne	0,000001121	0,000002729	0,89	6	1	Smm < 0.1*D1
węglowodory aromatyczne	0,000000407	0,000000991	0,89	6	1	Smm < 0.1*D1
benzen	0,0000000323	0,0000000786	0,89	6	1	Smm < 0.1*D1

Emitor: T3 Samochód ciężarowy 1 okres, róża wiatrów dla roku

CHARAKTERYSTYKA EMITORA

wysokość emitora 2 [m] temperatura otoczenia 281,6 [K]
 źródło liniowe o długości 1016,1 [m] wysokość anemometru 14 [m]

Zestawienie wyników obliczeń stężeń maksymalnych

nazwa zanieczyszczenia	emisja [mg/s]	stężenie maksymalne Smm [µg/m ³]	odległość stęż. max. Xmm [m]	krytyczny stan równowagi atm.	krytyczna prędkość wiatru [m/s]	ocena stężeń na poziomie terenu
tlenek węgla	0,371	1,982	0,76	6	1	Smm < 0.1*D1
węglowodory alifatyczne	0,2043	1,092	0,76	6	1	Smm < 0.1*D1
węglowodory aromatyczne	0,0613	0,328	0,76	6	1	Smm < 0.1*D1
tlenki azotu jako NO2	0,875	4,68	0,76	6	1	Smm < 0.1*D1
pył PM-10	0,0706	0,1887	0,76	6	1	Smm < 0.1*D1
pył zawieszony PM 2,5	0,0706	0,1887	0,76	6	1	bez oceny - brak D1
dwutlenek siarki	0,0679	0,363	0,76	6	1	Smm < 0.1*D1

Emitor: T2 Samochody dostawcze - 2 1 okres, róża wiatrów dla roku

CHARAKTERYSTYKA EMITORA

wysokość emitora	1,5	[m]	temperatura otoczenia	281,6	[K]
źródło liniowe o długości	1877,9	[m]	wysokość anemometru	14	[m]

Zestawienie wyników obliczeń stężeń maksymalnych

nazwa zanieczyszczenia	emisja [mg/s]	stężenie maksymalne Smm [µg/m³]	odległość stęż. max. Xmm [m]	krytyczny stan równowagi atm.	krytyczna prędkość wiatru [m/s]	ocena stężeń na poziomie terenu
tlenek węgla	0,00696	0,02166	0,38	6	1	Smm < 0.1*D1
tlenki azotu jako NO2	0,02225	0,0693	0,38	6	1	Smm < 0.1*D1
pył PM-10	0,001425	0,002218	0,38	6	1	Smm < 0.1*D1
pył zawieszony PM 2,5	0,000554	0,000863	0,38	6	1	bez oceny - brak D1
amoniak	0,0000774	0,0002408	0,38	6	1	Smm < 0.1*D1
dwutlenek siarki	0,0000618	0,0001925	0,38	6	1	Smm < 0.1*D1
olów	0,000001142	0,000001777	0,38	6	1	Smm < 0.1*D1
węglowodory alifatyczne	0,0003114	0,000969	0,38	6	1	Smm < 0.1*D1
węglowodory aromatyczne	0,0001131	0,000352	0,38	6	1	Smm < 0.1*D1
benzen	0,00000897	0,00002793	0,38	6	1	Smm < 0.1*D1

Emitor: T4 Samochody osobowe 1 okres, róża wiatrów dla roku

CHARAKTERYSTYKA EMITORA

wysokość emitora	1	[m]	temperatura otoczenia	281,6	[K]
źródło liniowe o długości	1804,3	[m]	wysokość anemometru	14	[m]

Zestawienie wyników obliczeń stężeń maksymalnych

nazwa zanieczyszczenia	emisja [mg/s]	stężenie maksymalne Smm [µg/m³]	odległość stęż. max. Xmm [m]	krytyczny stan równowagi atm.	krytyczna prędkość wiatru [m/s]	ocena stężeń na poziomie terenu
tlenek węgla	0,0792	0,2565	0,53	6	1	Smm < 0.1*D1
tlenki azotu jako NO2	0,0623	0,2016	0,53	6	1	Smm < 0.1*D1
pył PM-10	0,01794	0,02905	0,53	6	1	Smm < 0.1*D1
pył zawieszony PM 2,5	0,00731	0,01183	0,53	6	1	bez oceny - brak D1
amoniak	0,00377	0,0122	0,53	6	1	Smm < 0.1*D1
dwutlenek siarki	0,000719	0,002329	0,53	6	1	Smm < 0.1*D1
olów	0,00001192	0,00001929	0,53	6	1	Smm < 0.1*D1
węglowodory alifatyczne	0,01489	0,0482	0,53	6	1	Smm < 0.1*D1
węglowodory aromatyczne	0,00480	0,01553	0,53	6	1	Smm < 0.1*D1
benzen	0,000350	0,001132	0,53	6	1	Smm < 0.1*D1

Klasyfikacja grupy emitorów

na podstawie sumy stężeń maksymalnych

Liczba emitorów podlegających klasyfikacji: 4

Nazwa zanieczyszczenia	Suma stężeń max. [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Stęż. dopuszcz. D1 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Obliczać stężenia w pełnym zakresie	Ocena
pył PM-10	0,2199	280	-	Smm < 0.1*D1
dwutlenek siarki	0,366	350	-	Smm < 0.1*D1
tlenki azotu jako NO2	4,95	200	-	Smm < 0.1*D1
tlenek węgla	2,260	30000	-	Smm < 0.1*D1
amoniak	0,01244	400	-	Smm < 0.1*D1
benzen	0,001160	30	-	Smm < 0.1*D1
ołów	0,00002108	5	-	Smm < 0.1*D1
węglowodory aromatyczne	0,343	1000	-	Smm < 0.1*D1
węglowodory alifatyczne	1,141	3000	-	Smm < 0.1*D1
pył zawieszony PM 2,5	0,2014	-	-	bez oceny - brak D1

Ustalenie zakresu obliczeń

Liczba emitorów podlegających klasyfikacji: 4

Zakres pełny	Zakres skrócony
	tlenek węgla tlenki azotu jako NO2 pył PM-10 amoniak dwutlenek siarki ołów węglowodory alifatyczne węglowodory aromatyczne benzen

Kryterium obliczania opadu pyłu

Analizowano emisję pyłu z 4 emitorów.

$$0,0667/n \cdot \Sigma h^{3,15} = 0,2843 \text{ [mg/s]}$$

$$\text{Suma emisji średniorocznej pyłu} = 0,02589 < 0,2843 \text{ [mg/s]}$$

$$\text{Łączna emisja roczna} = 0,000816 < 10\ 000 \text{ [Mg]}$$

Nie potrzeba obliczać opadu pyłu.

Kryterium obliczania opadu ołowiu

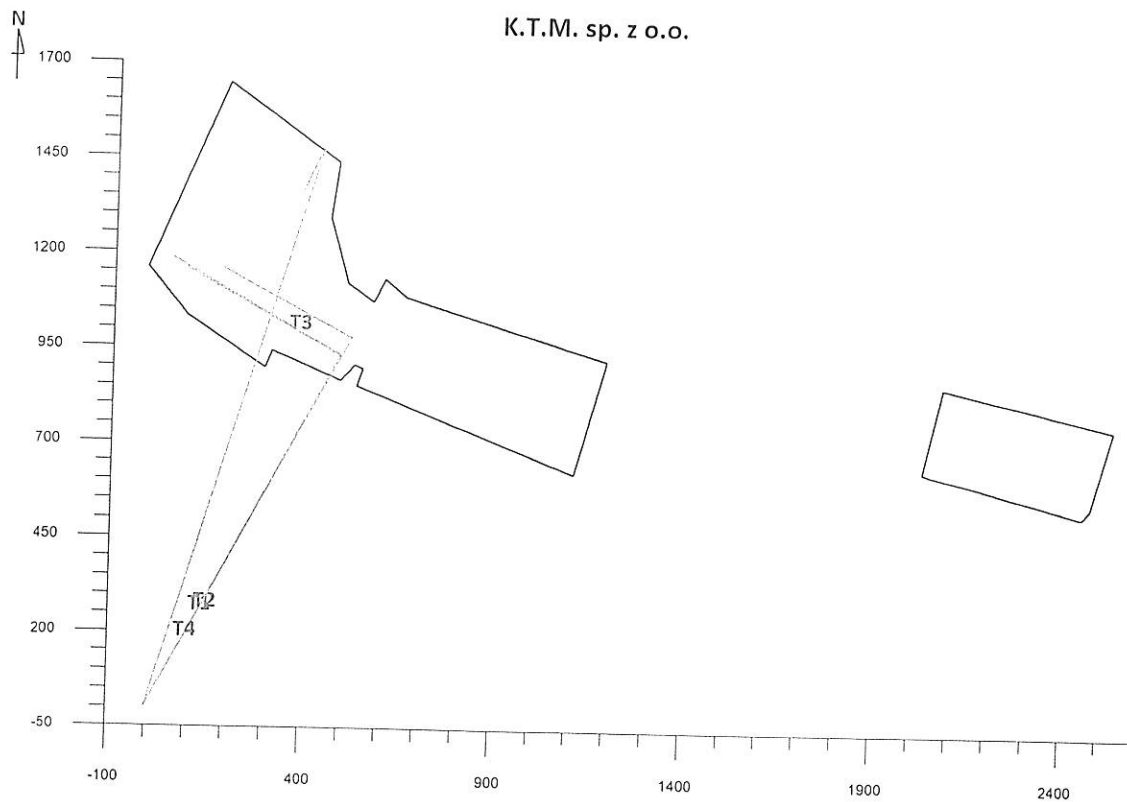
Analizowano emisję ołowiu z 3 emitorów.

$$0,0667/n \cdot \Sigma h^{3,15} \cdot 0,05/100 = 0,0000909 \text{ [mg/s]}$$

$$\text{Suma emisji średniorocznej ołowiu} = 0,00000376 < 0,0000909 \text{ [mg/s]}$$

$$\text{Łączna emisja roczna} = 1,19 \cdot 10^{-7} < 5 \text{ [Mg]}$$

Nie potrzeba obliczać opadu ołowiu.



Dane do obliczeń stężeń w sieci receptorów

Współrzędne emitorów liniowych

Emitor liniowy: T1 Samochody dostawcze - 1 wysokość: 1,5 m

Lp	X [m]	Y [m]
1	492	931
2	87	1157
3	492	935
4	0	0
5	0	0
6	0	0
7	0	0
8	0	0
9	0	0
10	0	0
11	0	0

Aerodynamiczna szorstkość terenu z_0 : 0,5 m.

Emitor liniowy: T2 Samochody dostawcze - 2 wysokość: 1,5 m

Lp	X [m]	Y [m]

1	518	980
2	179	1159
3	520	980
4	0	0
5	0	0
6	0	0
7	0	0
8	0	0
9	0	0
10	0	0
11	0	0

Aerodynamiczna szorstkość terenu z_0 : 0,5 m.

Emitor liniowy: T4 Samochody osobowe wysokość: 1 m

Lp	X [m]	Y [m]
1	433	1480
2	383	1361
3	439	1480
4	0	0
5	0	0
6	0	0
7	0	0
8	0	0
9	0	0
10	0	0
11	0	0
12	0	0
13	0	0
14	0	0
15	0	0
16	0	0
17	0	0
18	0	0
19	0	0
20	0	0
21	0	0

Aerodynamiczna szorstkość terenu z_0 : 0,5 m.

Emitor liniowy: T3 Samochód ciężarowy wysokość: 2 m

Lp	X [m]	Y [m]
1	490	933
2	50	1187
3	490	933

Aerodynamiczna szorstkość terenu z_0 : 0,5 m.

Dane meteorologiczne

Róża wiatrów ze stacji meteorologicznej: Legnica, wysokość anemometru 14 m.

Parametr	Sezon roczny	Sezon grzewczy	Sezon letni
Temperatura [K]	281,6	275,9	287,3

Sieć obliczeniowa:

X od -100 do 2600 m, skok 100 m, Y od -50 do 1700 m, skok 50 m.

Okresy obliczeniowe

Nr	Róża wiatrów	Ułamek udziału	Czas trwania, godzin
----	--------------	----------------	----------------------

okresu		okresu w roku	
1	roczna	0,287671	2520

Emisja zanieczyszczeń do atmosfery, kg/h

Symbol	Nazwa emitora	Nazwa zanieczyszczenia	Emisja maks. 1 okres	Emisja średnia 1 okres
T2	Samochody dostawcze - 2	pył zawieszony PM 2,5	$2,00 \cdot 10^{-6}$	$2,00 \cdot 10^{-6}$
T4	Samochody osobowe	pył zawieszony PM 2,5	$2,63 \cdot 10^{-5}$	$2,63 \cdot 10^{-5}$
T3	Samochód ciężarowy	pył zawieszony PM 2,5	0,0002542	0,0002542

Zestawienie maksymalnych wartości stężeń pyłu zawieszzonego PM 2,5 w sieci receptorów poza terenem zakładu

Parametr	Wartość	X m	Y m	kryt. stan.r.	kryt. pręđ.w.	kryt. kier.w.
Stężenie maksymalne $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,0	0	1200	6	1	ESE
Stężenie średnioroczne $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,000	400	900	6	1	NNW
Częstość przekroczeń - nie dotyczy, brak D1	-	-	-	-	-	-

Najwyższa wartość stężeń jednogodzinnych pyłu zawieszzonego PM 2,5 występuje w punkcie o współrzędnych X = 0 Y = 1200 m i wynosi $0,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Najwyższa wartość stężeń średniorocznych występuje w punkcie o współrzędnych X = 400 Y = 900 m, wynosi $0,000 \mu\text{g}/\text{m}^3$ i nie przekracza wartości dyspozycyjnej ($D_a - R$) = $9 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Zestawienie maksymalnych wartości stężeń w sieci receptorów poza terenem zakładu

Nazwa zanieczyszczenia	Maksym. częstość przekroczeń D1, %					Maksymalne stężenie średnioroczne, $\mu\text{g}/\text{m}^3$				
	X, m	Y, m	Z, m	Obliczona	Dopuszcz.	X, m	Y, m	Z, m	Obliczone	Da - R
pył zawieszony PM 2,5	-	-	-	-	-	400	900	0	0,000	< 9

Zestawienie maksymalnych wartości stężeń w sieci receptorów poza terenem zakładu

Nazwa zanieczyszczenia	Maksym. częstość przekroczeń D1, %				Maksymalne stężenie średnioroczne, $\mu\text{g}/\text{m}^3$			
	X, m	Y, m	Obliczona	Dopuszcz.	X, m	Y, m	Obliczone	Da - R
pył zawieszony PM 2,5	-	-	-	-	400	900	0,000	< 9

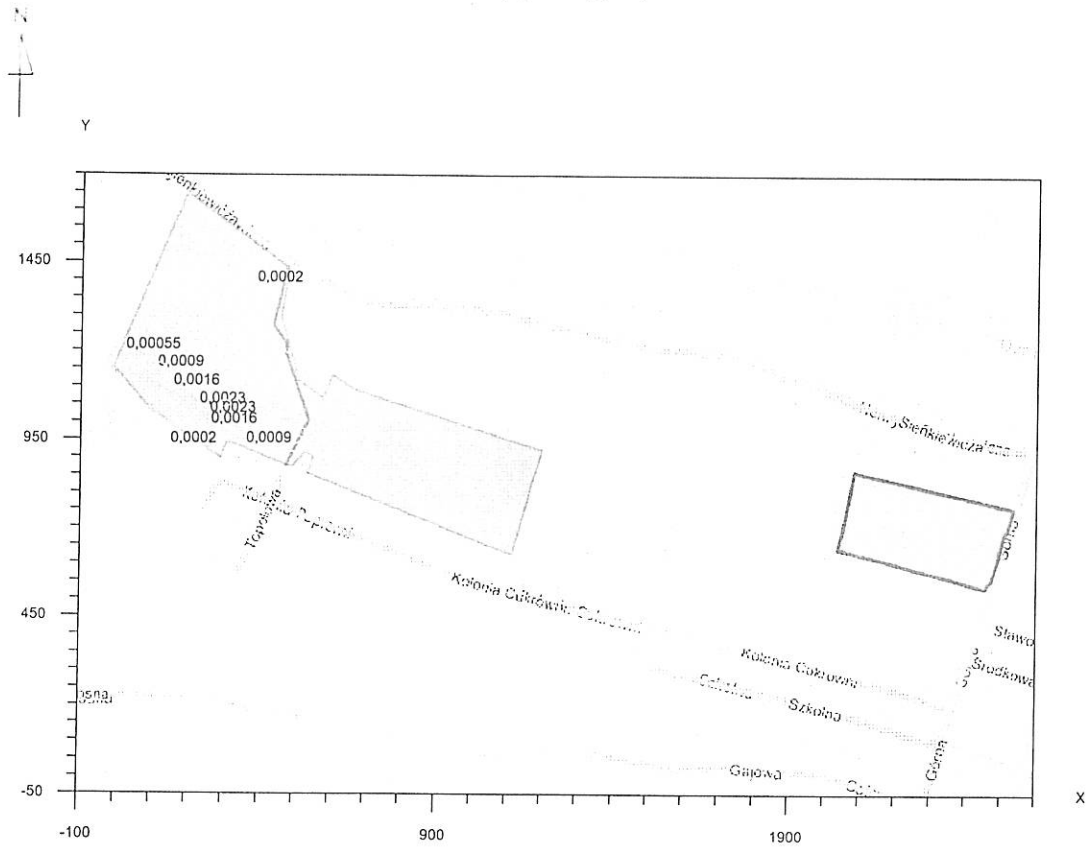
Zestawienie maksymalnych wartości stężeń w siatce dodatkowej

Zestawienie maksymalnych wartości stężeń w sieci receptorów poza terenem zakładu

Nazwa zanieczyszczenia	Najwyższe stężenie maksymalne, $\mu\text{g}/\text{m}^3$		Maksymalna częstość przekroczeń D1, %		Maksymalne stężenie średnioroczne, $\mu\text{g}/\text{m}^3$	
	Obliczone	Dopuszczalne	Obliczona	Dopuszczalna	Obliczone	Da - R
pył zawieszony PM 2,5	0,0	brak	-	-	0,000	< 9

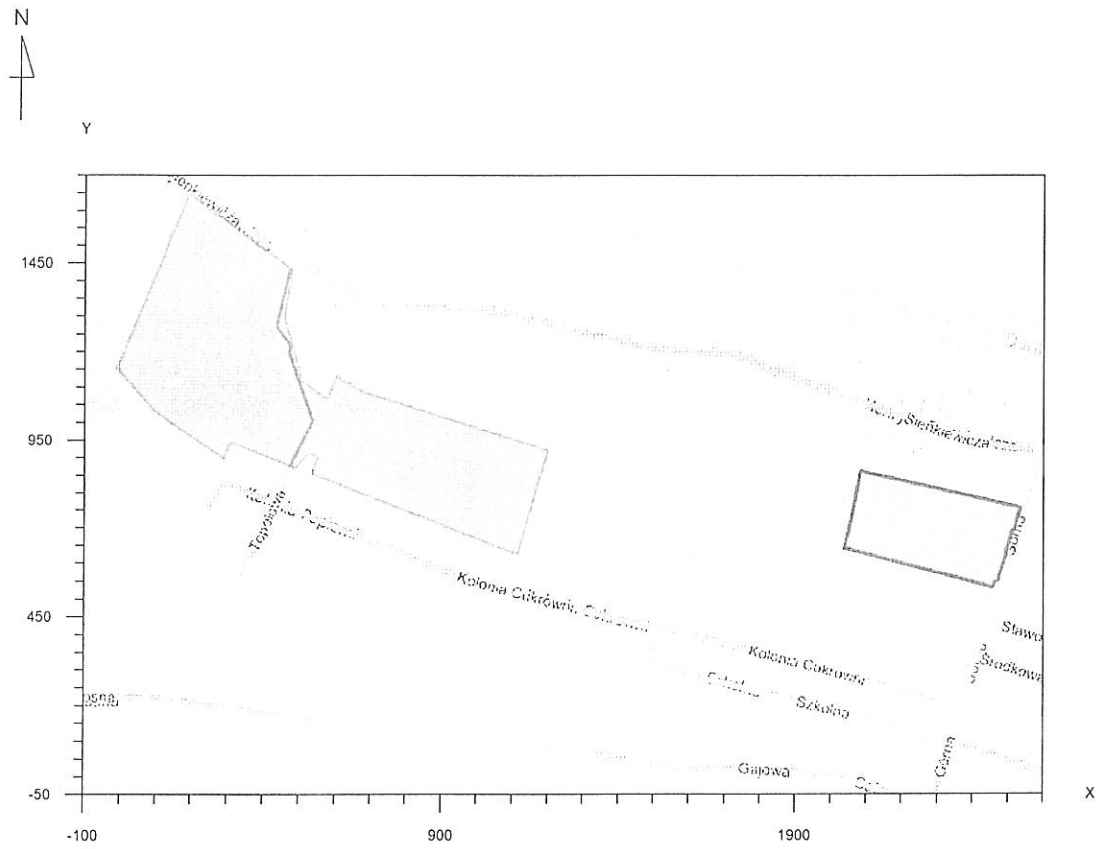
Linie stężeń średnich pyłu zawieszonego PM 2,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

(dyspoz. 9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)



Izolinie stężeń średnich z tłem pyłu zawieszonego PM 2,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

(dopuszczalne 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)





KTM

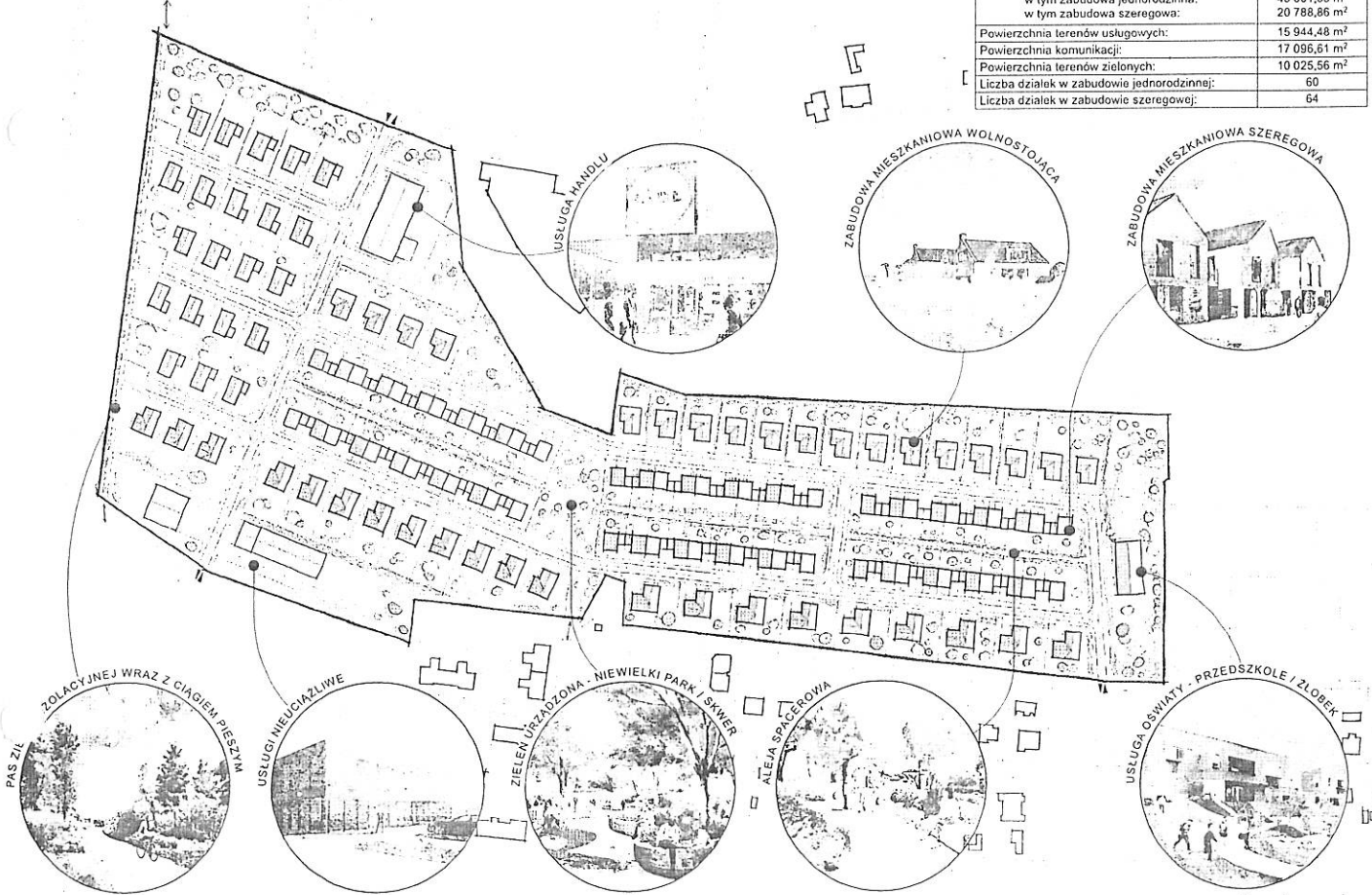
K.T.M.Sp. z o.o.
Gorzesław 76
56-420 Bierutów

DZIAŁKI A+B
Propozycja Zmian MPZP - Wariant nr 1

przemysław konopka
pracownia architektury

Isiwna oś założenia urbanistycznego to droga łącząca przebiegiem trasy oznaczonej w MPZP jako ZKDW, która przecina ul. Sienkiewicza pod kątem prostym. Droga ta organizuje przestrzeń przeznaczoną na zabudowę mieszkaniową wolnostojącą oraz usługi nieuciążliwe, zaplanowane w południowych krańcach obszaru. W centrum założenia przewidziano zmianę charakteru zabudowy proponując 2 rzędy zabudowy szeregowej, przedzielone aleją spacerową, która stanowi przełamanie ciasnego schematu zabudowy. Centralnym punktem założenia jest skwer - przestrzeń półpubliczna 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



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

DZIAŁKI A+B
Plan Zagospodarowania Terenu - Wariant nr 1

 przemysł konopka
pracownia architektury



Główny Inspektorat
Ochrony Środowiska

Departament Monitoringu Środowiska

Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska we Wrocławiu
ul. Chełmońskiego 14, 51- 630 Wrocław
e-mail: rwmswroclaw@gios.gov.pl, tel.: 71 327 30 49, 539 140 675

DMS-WR.731.1.314.2025
Wrocław, 30.05.2025 r.

Euro-Eko-Pol
Leszek Kamiński Sp. z o.o.
ul. Owsiana 62
40-780 Katowice

Odpowiedź na wniosek o udostępnienie informacji o środowisku w zakresie jakości powietrza

Dotyczy: udzielenia informacji o tle substancji w powietrzu

Data wniosku: 28.05.2025 r.

Osoba do kontaktu: Iwona Danielska

tel.: 76 854 03 96 (117), e- mail: i.danielska@gios.gov.pl

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na Państwa wniosek, poniżej udostępniam ^[1] informacje o tle substancji w powietrzu.

Zakres udostępnionych informacji

W rejonie dz. nr 22/15, 22/16, 36/52, obręb Malczyce, gm. Malczyce, pow. średzki, woj. dolnośląskie, w roku kalendarzowym 2024 wartości stężeń średniorocznych substancji w powietrzu wyniosły:

1. **Dwutlenek azotu** (nr CAS 10102-44-0):
 $S_a = 11 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2. **Dwutlenek siarki** (nr CAS 7446-09-5)*:
 $S_a = 3 \mu\text{g}/\text{m}^3$
3. **Pył zawieszony PM10**:
 $S_a = 18 \mu\text{g}/\text{m}^3$
4. **Pył zawieszony PM2,5**:
 $S_a = 11 \mu\text{g}/\text{m}^3$
5. **Benzen** (nr CAS 71-43-2):
 $S_a = 0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$
6. **Ołów** (nr CAS 7439-92-1)**:
 $S_a = 0,006 \mu\text{g}/\text{m}^3$

* Poziom dopuszczalny jako wartość średnioroczna dla SO_2 jest określony w polskim prawie jedynie pod kątem ochrony roślin, co oznacza, że norma ta nie dotyczy stref będących aglomeracjami lub miastami, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska.

** Stężenie oznaczone jako suma metalu i jego związków w pyłe zawieszonym PM10

Warunki korzystania z informacji i ich przetwarzania

Prosimy, aby przy każdorazowym przywołaniu udostępnionych informacji, wskazywano^[2] – Państwowy Monitoring Środowiska / Ekoinfonet jako źródło ich pochodzenia. Główny Inspektorat Ochrony Środowiska nie ponosi odpowiedzialności za wyniki przetworzenia przekazanych informacji.

Forma udostępnienia informacji

Informacja została przesłana na adres e-mail: biuro@euroekopol.pl

Z wyrazami szacunku

Świętosława Żyniewicz

Naczelnik Wydziału

Główny Inspektorat Ochrony Środowiska

/ – podpisany elektronicznie/

Podstawa prawna

[1] Ustawa 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., poz. 1112).

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 845).

[2] Ustawa z dnia 20 lipca 1991 r. o Inspekcji Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. 2024, poz. 425).

Informacja została przekazana za pomocą systemu elektronicznego przekazywania danych (e-PUAP) z siedziby Głównego Inspektora Ochrony Środowiska, ul. Chałubińskiego 1, 00-625 Warszawa, w celu udzielenia informacji.

Urząd Główny Inspektorat Ochrony Środowiska
ul. Chałubińskiego 1, 00-625 Warszawa
tel. 22 66 44 44, fax 22 66 44 45, e-mail: biuro@euroekopol.pl

ul. Chałubińskiego 1, 00-625 Warszawa
Główny Inspektorat Ochrony Środowiska