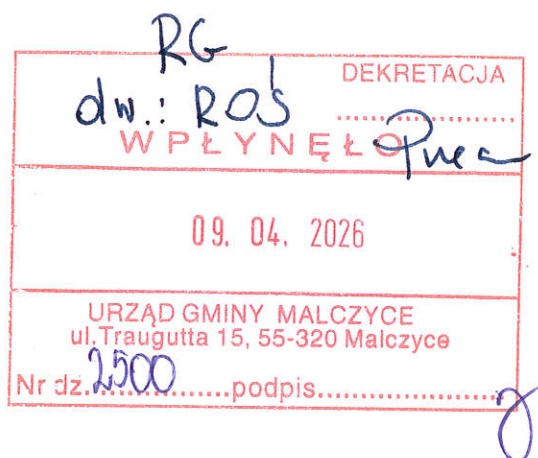


**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
ORAZ LOKALIZACJI INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ**

Paczyna, dnia 03.04.2026r.

Dane identyfikacyjne	Wnioskodawcy
pełna nazwa/ imię i nazwisko	Kamil Kozera
adres	ul. Polna 2A Paczyna
Adres poczty elektronicznej, numer telefonu	ktm7@onet.eu, +48 504 006 774 ktmkozera@gmail.com +48 516 130 608
PESEL	PESEL:



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. 21; 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 21 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 działki objętej wnioskiem z terenami otwartymi oraz z terenami przeznaczonymi pod dalsze zagospodarowanie ,
- **od strony wschodniej** – wzdłuż granicy działki objętej wnioskiem z terenem niezabudowanym oraz w dalszej odległości ok.150 m z terenami zabudowy mieszkaniowej
- **od strony południowej** – wzdłuż granicy działek sąsiednich o charakterze niezabudowanym / rolnym,
- **od strony zachodniej** – wzdłuż granicy działek przyległych, stanowiących tereny otwarte o charakterze niezabudowanym/rolnym

Granice terenu inwestycji stanowi część działki nr 21, obręb Malczyce, gmina Malczyce.

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: 42

Minimalna powierzchnia użytkową jednego mieszkania: 90 m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania: 120 m²

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 3780 m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 5040 m²

2.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

minimalna: 10

maksymalna: 42

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

Powierzchnia użytkowa mieszkań: 5040 m²

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność usługową: 0

Dla inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej nie przewiduje się przeznaczenia powierzchni użytkowej na działalność handlową i usługową.

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

2.5.1. Stan istniejący

Teren objęty wnioskiem, obejmujący część działki ewidencyjne nr 21, o powierzchni 3, 8325 ha, **obręb Malczyce**, jest obecnie **niezabudowany** i **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,
- występuje **roślinność spontaniczna** (trawy, zakrzewienia),
- uzbrojenie terenu, to nieczynna sieć wodociągowa znajdująca się na terenie działki, po byłej cukrowni Małoszyn
- 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 funkcji terenu z nieużytku na funkcję mieszkaniową**, polegająca na realizacji **osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Stan projektowany obejmuje w szczególności:

- realizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (wolnostojącej),
- 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,
- realizację miejsc postojowych na terenie inwestycji,
- uporządkowanie ukształtowania terenu w rejonie planowanej zabudowy,

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

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 część działki ewidencyjnej nr **21, obręb Malczyce**, nie posiada uzbrojenia technicznego.

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 sanitarnej
- 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,** zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez gestora sieci.

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

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. 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- z odbiorem odpadów przez uprawniony podmiot.

2.6.7. 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 w ilości ok. 0,18 m³ na dobę/1 mieszkańca, łącznie ok. 32 m³/dobę
- 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.

Wnioskowana jednostkowa moc przyłączeniowa na 1 budynek to 16 kW, roczne przewidywane zapotrzebowanie na energię elektryczną dla jednego budynku określono na poziomie 4000 kWh, co daje ok. 170 000 kWh.

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

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,
- oświetlenia terenu,

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 **miejsc postojowych na terenie inwestycji**, w ilości odpowiadającej standardom dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. co najmniej:

- 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny (1 miejsce w garażu, drugie 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 zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej
- 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),
- drogi wewnętrzne i dojazdy,
- infrastrukturę techniczną (sieci, urządzenia),

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,
- 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,

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 od **10 – 42 budynków mieszkalnych jednorodzinnych** (wariant minimalny i maksymalny),
- zabudowę o wysokości typowej dla budynków jednorodzinnych
- 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 Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz 1839)

stwierdza się, że dla inwestycji do 4,00 ha nie wymaga się przeprowadzenia raportu oceny oddziaływania na środowisko.

2.7.3.3. Wpływ inwestycji na środowisko

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,
 - gospodarki odpadamizapewnią ograniczenie oddziaływań do poziomu niepowodującego przekroczeń standardów jakości środowiska.

2.7.3.4. Wnioski środowiskowe

Planowana inwestycja:

- 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 koncepcji zagospodarowania , materiałów planistycznych do wniosku w trybie spec ustawy można jednoznacznie wskazać , że:

- **przyjęto udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) na poziomie 67 % powierzchni terenu inwestycji,**
- Koncepcja zagospodarowania nie przewiduje **terenów zieleni urządzonej** w ramach osiedla

Dla inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej nie ma wymogu zapewnienia terenów zieleni urządzonej dostępnej publicznie.

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 21, obręb Malczyce,**

Dla wskazanej nieruchomości prowadzona jest **księga wieczysta**

- dla części nieruchomości – księga wieczysta **WR1S/00048029/4**

Wskazana działka ewidencyjna stanowi teren, na którym przewiduje się lokalizację obiektów budowlanych objętych planowaną inwestycją, zgodnie z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną 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 21** obręb Malczyce, położonej w **miejsowości Malczyce, gmina Malczyce, powiat średzki, województwo dolnośląskie.**

Dla wskazanych nieruchomości prowadzona jest **księga wieczysta**:

- księga wieczysta **WR1S/00048029/4**

Wskazana nieruchomości stanowi 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 jest nieruchomość położona w **miejsowości Malczyce, gmina Malczyce, powiat średzki, województwo dolnośląskie**, oznaczone w **ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości)** jako:

- **działka ewidencyjna nr 21**, obręb Malczyce,

Dla wskazanych nieruchomości prowadzone jest następująca **księgiawieczysta**:

- **WR1S/00048029/4**

Wskazana nieruchomość stanowi 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 Malczyce, poprzez drogę gminną o numerze działki nr 20 do ul. Sienkiewicza lub alternatywnie przez działkę nr 22/15 Firmy K.T.M. sp. z o.o, poprzez drogę wewnętrzną dla planowanego osiedla
 - będzie obsługiwany przez drogi wewnętrzne połączone z **drogą publiczną**,
- istniejące sieci (wodociąg, kanalizacja, energia) są zlokalizowane:
 - w pasach drogowych,
 - oraz w bezpośrednim sąsiedztwie z działką nr 22/15, własność firmy K.T.M. Sp. zo.o
- 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 Malczyce (uchwała Nr VIII/67/2019) wynika, że działki:

- **21, obręb Malczyce**

są przeznaczone w planie miejscowym jako:

- **tereny lasów "1ZL"**
- oraz Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Plan miejscowy przewiduje dla tego terenu w szczególności:

- **funkcję podstawową: las,**
- **funkcja uzupełniająca : istniejące drogi leśne, rowy melioracyjne**
- **zakazuje się realizacji budynków**
- dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, oraz obiektów i urządzeń sportowo rekreacyjnych

Z załączonej dokumentacji inwestycyjnej wynika, że planowana jest:

- **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca)**
- z infrastrukturą towarzyszącą, 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 działka objęta wnioskiem została w planie miejscowym przeznaczona pod tereny leśne (symbol "1ZL") oraz strefę "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych), 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 nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

2.12.1 Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie załączonej dokumentacji w szczególności koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zagospodarowania terenu, należy stwierdzić, że:

- teren inwestycji (część działki nr 21, obręb Malczyce) znajduje się w obszarze, który w **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Malczyce** jest przeznaczony lub wskazany do **rozwoju funkcji osadniczych / zabudowy**, w tym zabudowy mieszkaniowej lub funkcji towarzyszących rozwojowi miejscowości,
- planowana inwestycja polega na realizacji **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą**, a więc mieści się w kierunkach rozwoju przestrzennego gminy wskazanych w Studium,
- inwestycja **nie wkracza w obszary wyłączone z zabudowy mieszkaniowej** ani w tereny, dla których Studium przewiduje funkcje sprzeczne z funkcją mieszkaniową (np. wyłączone funkcje infrastrukturalne, ochronne, rezerwowe itp.),
- tym samym, **z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 specustawy**, planowana inwestycja **nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium**, gdyż realizuje kierunek zagospodarowania polegający na rozwoju zabudowy i funkcji osadniczych.

Wniosek:

Planowana inwestycja **nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Malczyce** w rozumieniu art. 5 ust. 3 specustawy, z uwzględnieniem wyłączeń z art. 5 ust. 4 tej ustawy.

2.12.2 Brak sprzeczności z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

Z załączonych dokumentów oraz materiałów planistycznych wynika, że:

- teren inwestycji **nie znajduje się w granicach parku kulturowego** utworzonego na podstawie uchwały rady gminy,
- ani też **nie leży w strefach ochronnych parku kulturowego**, w których obowiązywałyby szczególne ograniczenia uniemożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej,
- w dokumentacji brak jest jakichkolwiek wskazań, aby teren inwestycji był objęty **reżimem ochronnym parku kulturowego** lub aby uchwała o jego utworzeniu wprowadzała ograniczenia kolidujące z planowaną inwestycją.

Wniosek:

Planowana inwestycja **nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego**, gdyż teren objęty wnioskiem nie znajduje się w granicach parku kulturowego ani w obszarze objętym ograniczeniami wynikającymi z takiej uchwały.

Na podstawie załączonej dokumentacji stwierdza się, że planowana inwestycja **nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Malczyce, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., albowiem realizuje kierunki rozwoju funkcji osadniczych i zabudowy mieszkaniowej wskazane w Studium. Jednocześnie inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, gdyż teren objęty wnioskiem nie znajduje się w granicach parku kulturowego ani w strefach objętych 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 poprzez drogę gminną nr 20 do ul. Sienkiewicza
- dostępu do infrastruktury technicznej,
- zapewnienia miejsc postojowych przy projektowanych domach
- 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 opracowanej 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**,
- 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 otoczeniu inwestycji znajdują się tereny, które mogą pełnić funkcje rekreacyjne dla mieszkańców.

Dla inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej nie ma wymogu zapewnienia terenów zieleni urządzonej dostępnej publicznie.

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, 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 ład 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) kopia mapy z określeniem granic terenu oraz obszaru oddziaływania inwestycji
- 5) Uprawnienia architekta
- 6) Przynależność do izby
- 7) analiza uwarunkowań urbanistycznych
- 8) kopia wniosku do Wójta o możliwości przyjęcia dzieci do szkoły

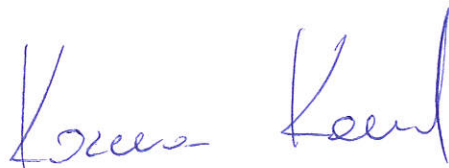
Korona Kauf

Kamil Kozera
ul. Polna 2A
44-120 Paczyna

Paczyna, dnia 02.04.2026 r.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że nie zachodzi kolizja 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)





IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
ŚLĄSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Katowice, dnia 18. 12. 2012. r.

Znak sprawy: OKK/UP/B/3/12

DECYZJA nr 35/SLOKK/2012/II

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 3, art. 13 ust. pkt 1 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity z 2010 r. Dz. U. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 z późn. zm.), § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 z późn. zm.) oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.)

stwierdza się, że

Pan

mgr inż. arch. Przemysław Artur Konopka

urodzony 28 sierpnia 1982 roku w Strzelcach Opolskich

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

mgr inż. arch. Wojciech Podleski

prof. dr hab. inż. arch. Krzysztof Gasidło

dr inż. arch. Zygmunt Konopka

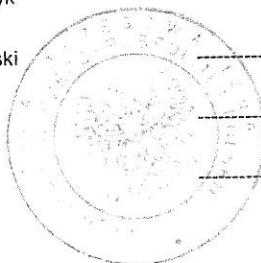
dr hab. inż. arch. Jan Pallado

mgr inż. arch. Maciej Piwowarczyk

mgr inż. arch. Stanisław Rostkowski

dr inż. arch. Michał Tomanek

dr inż. arch. Jerzy Witeczek



Otrzymują:

1. Przemysław Konopka, kor. 30-289 Kraków, ul. Wicherkiewicza 23/22
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:
 - 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.
 - 2) Okręgowa Rada Izby Architektów.
3. a.a.



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Śląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Śląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. PRZEMYSŁAW ARTUR KONOPKA

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **35/SLOKK/2012/II**, jest wpisany na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SL-1589**.

Członek czynny od: 26-03-2013 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 23-04-2025 r. Katowice.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
ANITA LANGER, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

SL-1589-9DCF-EB28-3BYA-19D6

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

Kamil Kozera
ul. Polna 2A
44-120 Paczyna

Paczyna, dnia 03.04.2026 r.

Pan

Piotr Frankowski
Wójt Gminy Malczyce
ul. Tarugutta 15
55-320 Malczyce

Działając na podstawie art.17 ust.3 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.) tzw. specustawy „lex deweloper”, zwracamy się z wnioskiem w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej z planowanej inwestycji mieszkaniowej tj. osiedla domków jednorodzinnych na działce nr 21 w miejscowości Malczyce, Gmina Malczyce, powiat średzki.

Nadmieniam, że osiedle to składać się będzie z 42 domków jednorodzinnych w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej.

W związku z powyższym planuje się, że liczba mieszkańców wyniesie 180 osób.

Przewiduje się, że liczba nowych uczniów do przyjęcia do szkoły podstawowej wyniesi 13 dzieci co stanowi 7% planowanej liczby mieszkańców.

Budowę domów jednorodzinnych przewiduje się etapowo po 4 sztuk w jednym etapie.

W/w zaświadczenie jest nam niezbędne w celu spełnienia standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej.

