

UCHWAŁA NR XXVI/245/2026
RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.: „Budowa osiedla domków jednorodzinnych na dz. ew. 12 obręb Pniów” na nieruchomości położonej przy ul. Pyskowskiej w Pniowie, na części działki nr 12, obręb 0011 Pniów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 5 ust. 3, art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754 z późn. zm.).

Rada Miejska w Toszku
uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 39 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Pniowie przy ul. Pyskowskiej na części działki nr 12, gmina Toszek, obręb ewidencyjny Pniów [0011], arkusz 5.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 w skali 1:1000.

3. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalną - 1200 m²,
- b) maksymalną - 5850 m²;

2) liczbę mieszkań:

- a) minimalną - 10,
- b) maksymalną - 39;

3) powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność handlową i usługową - 0 m² (0% powierzchni użytkowej mieszkań);

4) zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, które będą polegały na:

- a) budowie do 30 budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej (szeregowej i wolnostojącej),
- b) budowie układu dróg wewnętrznych,
- c) budowie miejsc postojowych,
- d) budowie wewnętrznej instalacji wody z projektowanego przyłącza wodociągowego,
- e) budowie zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m³ na jeden dom, alternatywnie budowa przydomowych oczyszczalni ścieków,
- f) budowie systemu retencji wód opadowych,
- g) budowie sieci elektroenergetycznej;

5) powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z projektowanego przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej,
- b) odprowadzenie ścieków: budowa zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,

- c) odprowadzenie wód deszczowych: odprowadzenie wód deszczowych z dachów projektowanych budynków oraz projektowanych dróg wewnętrznych oraz chodników odbywać się będzie powierzchniowo w pierwszej kolejności na teren własny 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,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanego przyłącza kablowego do sieci elektroenergetycznej, poprzez wewnętrzne sieci elektroenergetyczne oraz urządzenia techniczne do obsługi zabudowy, zastosowanie instalacji OZE,
- e) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 6) charakterystykę w zakresie:
- a) uzbrojenia terenu i obsługi planowanej zabudowy:
- zapotrzebowanie na wodę - ok. 20,9 m³/dobę,
 - zapotrzebowanie na energię elektryczną - ok. 156 000 kWh/rok,
 - odprowadzenie wód opadowych - do zbiorników retencyjnych, na własny teren nieutwardzony,
 - zapotrzebowanie na gaz - nie dotyczy,
 - sposób zagospodarowania odpadów - wyznaczenie miejsc gromadzenia odpadów na terenie każdego nowo budowanego budynku, odbiór odpadów przez uprawniony podmiot,
 - niezbędna liczba miejsc postojowych - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, łącznie co najmniej 78 miejsc postojowych,
- b) planowanego sposobu zagospodarowania oraz zabudowy terenu:
- budowa 39 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z miejscami do parkowania oraz garażami, a także realizacji nowej infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania obiektu oraz elementów zagospodarowania działek w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach terenu inwestycji, zgodnie z załącznikami nr 2, 3, 4, 5, 6,
 - niskiej intensywności,
 - dostosowana do funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - z zachowaniem odpowiednich odległości między budynkami,
 - z udziałem terenów biologicznie czynnych,
 - architektura budynków będzie miała spójny, osiedlowy charakter, z dachami o formach typowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - zabudowa o wysokości typowej dla budynków jednorodzinnych (do 2–3 kondygnacji nadziemnych),
- c) parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz jej wpływu na środowisko:
- powierzchnia terenu inwestycji - 23371,55 m²,
 - powierzchnia zabudowy: 3128,00 m² t.j. - 13,38% obszaru inwestycji,
 - powierzchnie utwardzone w tym: chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z zewnętrznym układem dróg dojazdowych (łącznie): 7081,38 m², t.j. - 30,30% obszaru inwestycji,
 - powierzchnia biologicznie czynna: 13162,17 m², t.j. 56,31% obszaru inwestycji,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,
 - gospodarka odpadami - zgodnie z ustawą o odpadach,
- d) potrzeby ochrony środowiska i ochrony zabytków:
- inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

- inwestycja mieszkaniowa nie jest położona w granicach obszaru objętego prawną formą ochrony przyrody.

4. Oznaczenie nieruchomości, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją, według katastru nieruchomości: 240507_5.0011.AR_5.12.

5. Nieruchomość, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1, według katastru nieruchomości: 240507_5.0011.AR_5.12.

6. Nieruchomość, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1, 240507_5.0011.AR_5.12.

7. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 3. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Toszka.

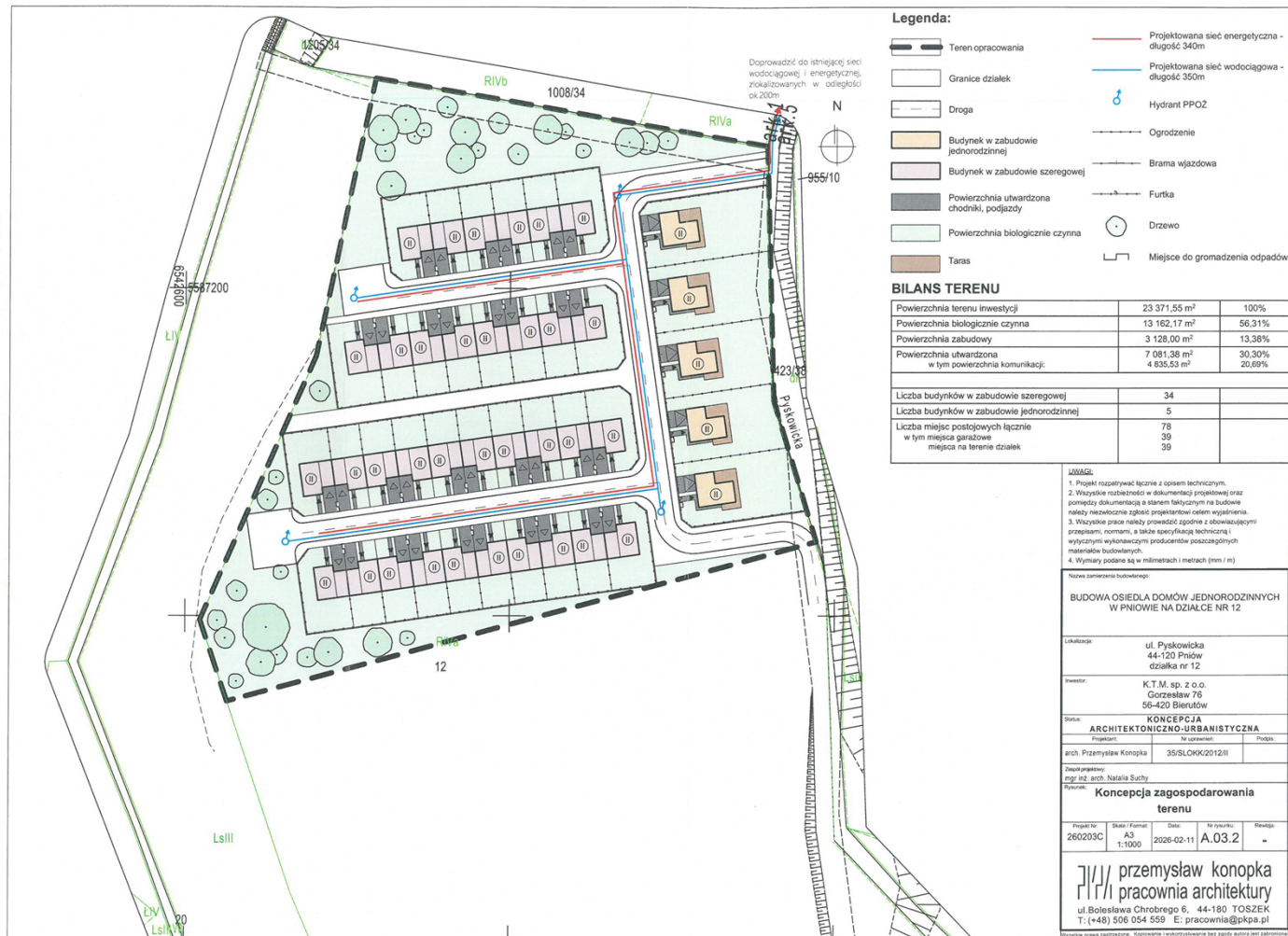
§ 5. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

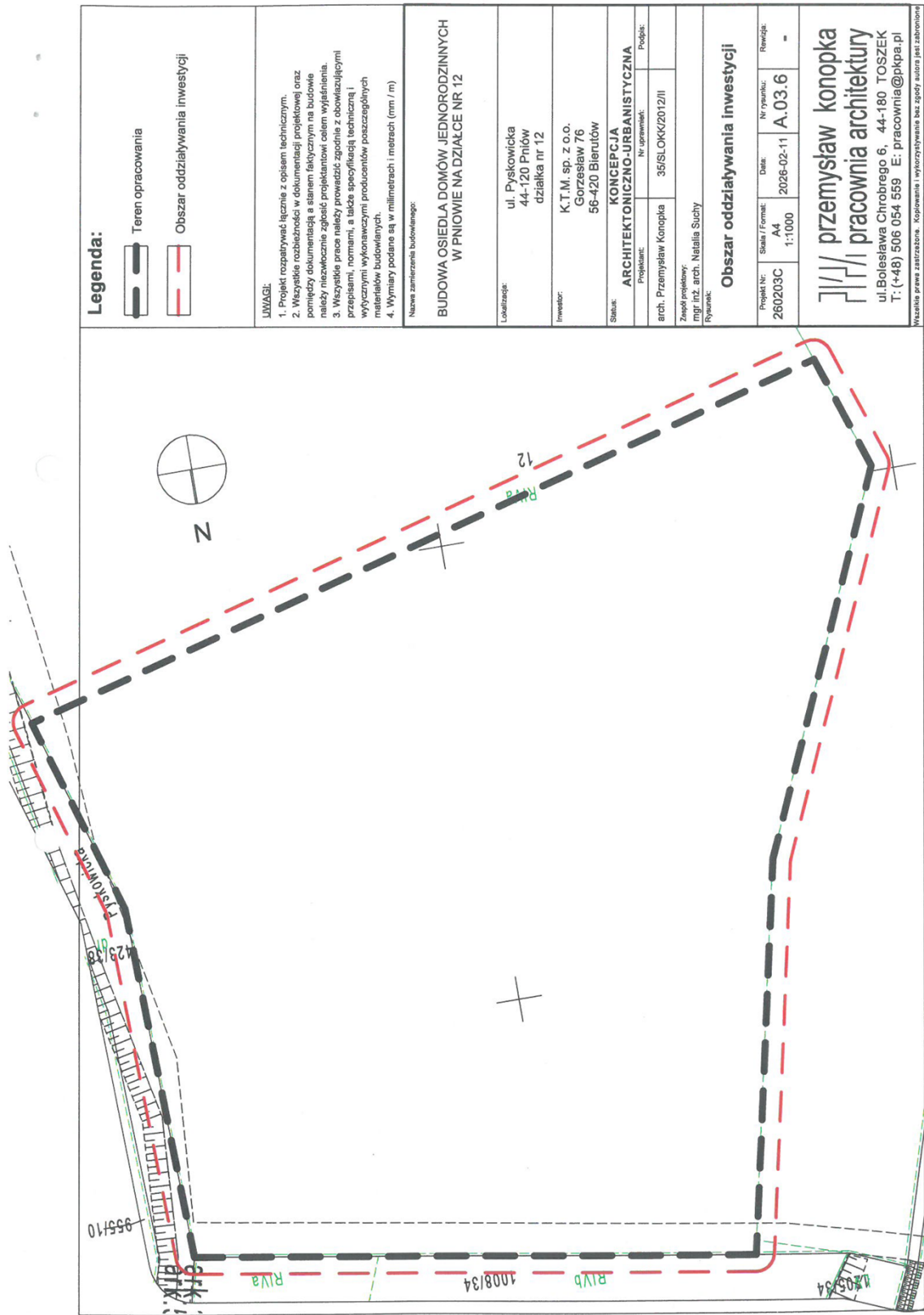
**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Toszku**

Rafał Kucharczyk

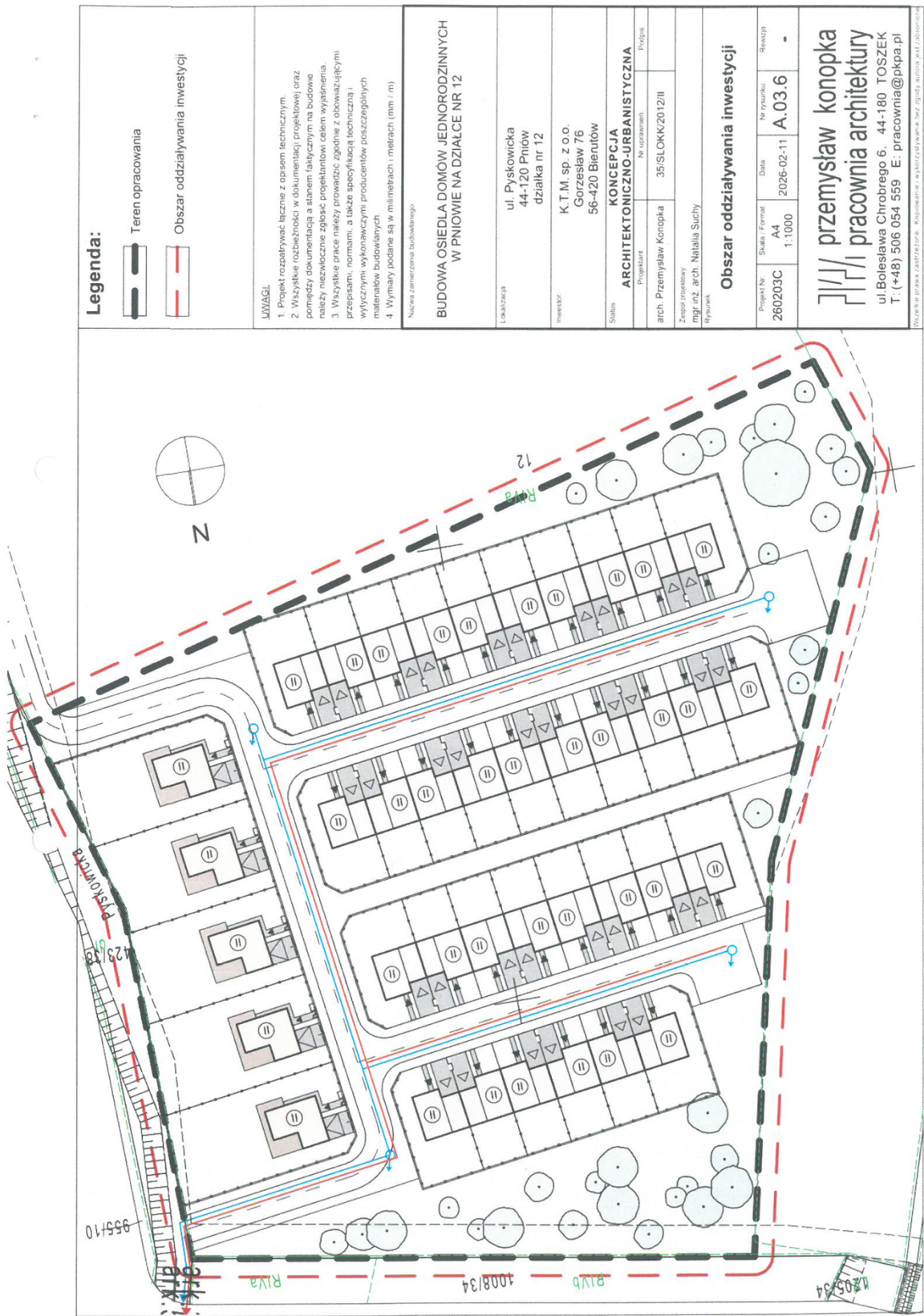
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI/245/2026
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 27 sierpnia 2026 r.



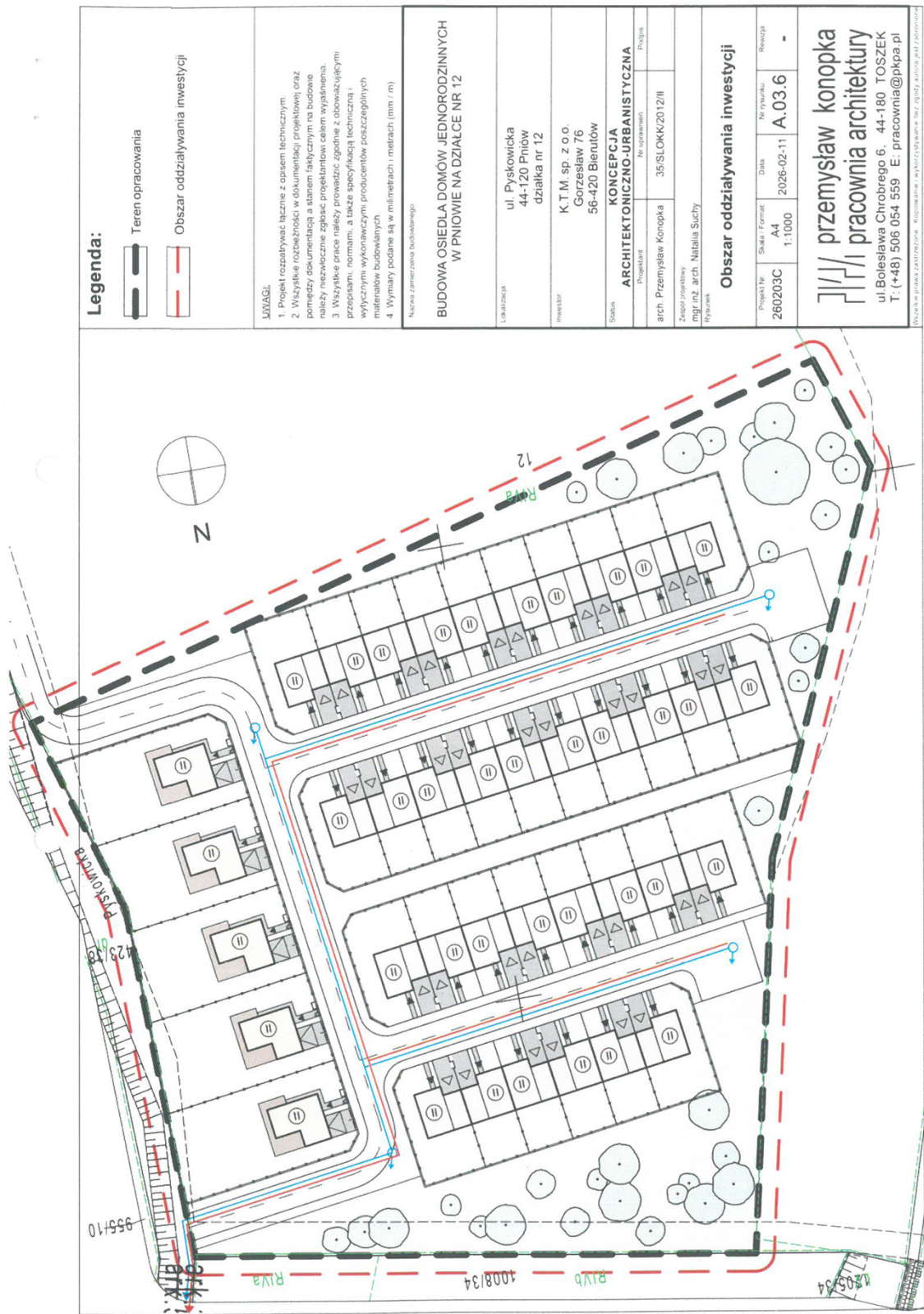
Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/245/2026
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 27 sierpnia 2026 r.



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/245/2026
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 27 sierpnia 2026 r.

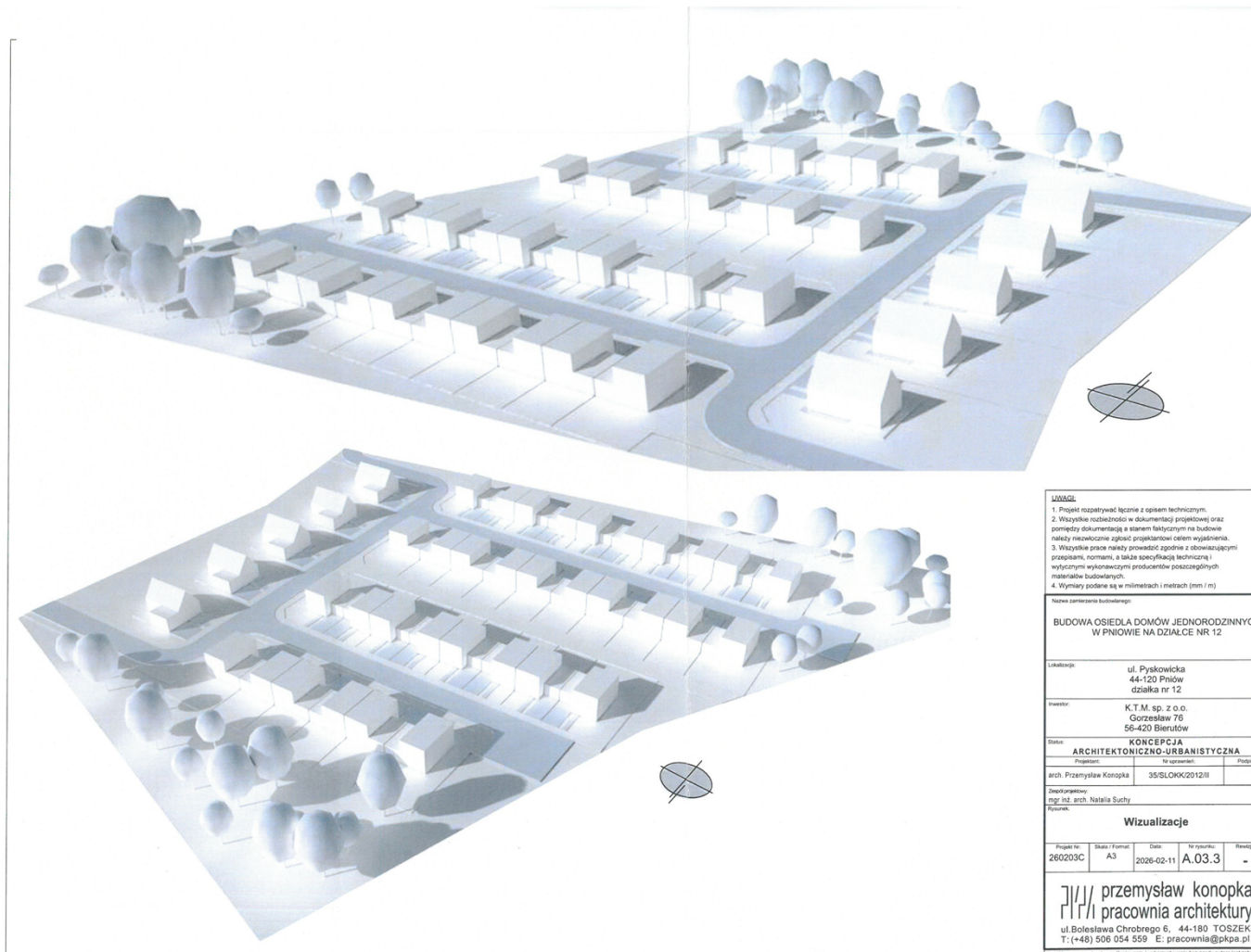


Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVI/245/2026
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 27 sierpnia 2026 r.



Legenda: Teren opracowania Obszar oddziaływania inwestycji		UWAGI: 1. Projekt rozpatrywać łącznie z opisem technicznym. 2. Wszystkie rozbieżności w dokumentacji projektowej oraz pomiędzy dokumentacją a stanem faktycznym na budowie należy niezwłocznie zgłaszać projektantowi celem wyjaśnienia. 3. Wszystkie prace należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, a także specyfikacją techniczną i wytycznymi wykonawczych producentów poszczególnych materiałów budowlanych. 4. Wyniały podane są w milimetrach i metrach (mm / m).	
BUDOWA OSIEDLA DOMÓW JEDNORODZINNYCH W PNIOWE NA DZIAŁCE NR 12		ul. Pyskowska 44-120 Pniów działka nr 12	
Lokalizacja		K.T.M. sp. z o.o. Gorześlów 76 56-420 Bieniów	
Inwestor		KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA	
Projektant		35 SŁOKK/2012/III	
Projekt		Zespół projektowy mgr inż. arch. Natalia Suchy	
Status		Obszar oddziaływania inwestycji	
Projekt Nr		Projekt Nr	
260203C		260203C	
Skala i Format		Skala i Format	
A4		A4	
1:1000		1:1000	
Data		Data	
2025-02-11		2025-02-11	
Numer		Numer	
A.03.6		A.03.6	
Pracownia architektury		Pracownia architektury	
przemysław konopka		przemysław konopka	
ul. Bolesława Chrobrego 6, 44-180 TOSZEK		ul. Bolesława Chrobrego 6, 44-180 TOSZEK	
T.: (+48) 505 054 559 E: pracownia@pkpa.pl		T.: (+48) 505 054 559 E: pracownia@pkpa.pl	

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXVI/245/2026
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 27 sierpnia 2026 r.



LEGENDA:

1. Projekt rozpatrywać łącznie z opisem technicznym.
2. Wszystkie rozbieżności w dokumentacji projektowej oraz pomiędzy dokumentacją a stanem faktycznym na budowie należy niezwłocznie zgłaszać projektantowi celem wyeliminowania.
3. Wszystkie prace należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, a także specyfikacją techniczną i wyliczonymi wykonawczymi producentów poszczególnych materiałów budowlanych.
4. Wymiary podane są w milimetrach i metrach (mm / m)

Nazwa zamierzenia budowlanego:

**BUDOWA OSIEDLA DOMÓW JEDNORODZINNYCH
W PNIOWIE NA DZIAŁCE NR 12**

Lokalizacja: ul. Pyskowska
44-120 Pniów
działka nr 12

Realizator: K.T.M. sp. z o.o.
Gorzeszów 76
56-420 Bierutów

Status: **KONCEPCJA
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA**

Projektant: arch. Przemysław Konopka 35/SLOKK/2012/II Projektant

Zaprojektował: mgr inż. arch. Natalia Sułtyś

Projektant:

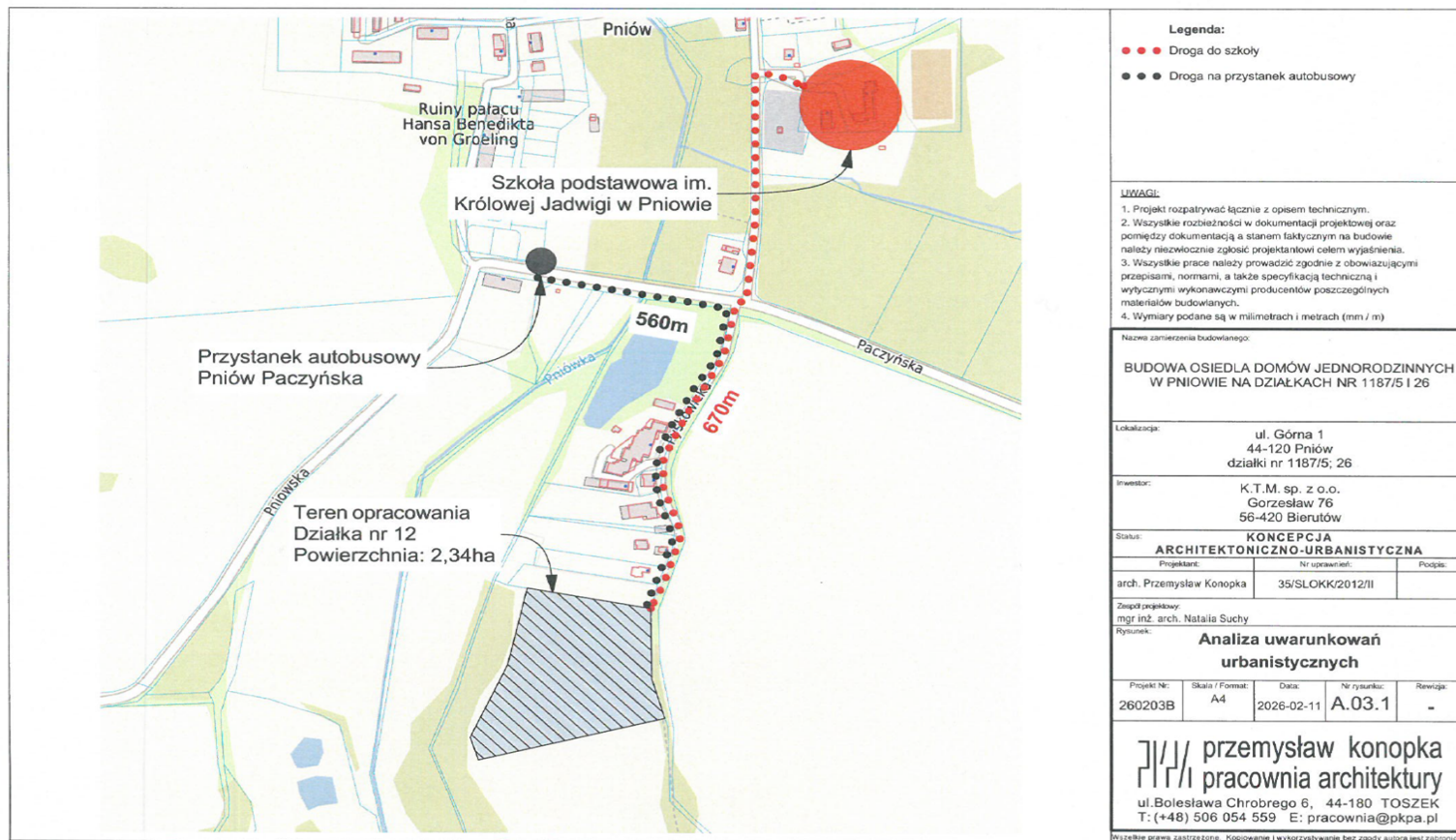
Wizualizacje

Projekt Nr: 260203C	Skala i format: A3	Data: 2026-02-11	Nr rysunku: A.03.3	Revisje: -
------------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	---------------

przemysław konopka
pracownia architektury
ul. Bolesława Chrobrego 6, 44-180 TOSZEK
T. (+48) 506 054 559 E: pracownia@pkpa.pl

Pracownia prawa architektoniczne. Kopiowanie i rozpowszechnianie bez zgody autora jest zabronione.

Załącznik nr 6 do uchwały nr XXVI/245/2026
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 27 sierpnia 2026 r.



UZASADNIENIE

Burmistrz Toszka przekazał Radzie Miejskiej w Toszku projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Pyskowskiej, na działce o numerze ewidencyjnym 12, obręb Pniów, sporządzony po przeprowadzeniu procedury określonej w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754 z późn.zm.) dalej jako „specustawa mieszkaniowa”, celem jej podjęcia.

Specustawa mieszkaniowa, zgodnie z art. 1 ust. 1, określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Tryb realizacji inwestycji na gruncie przytoczonego aktu prawnego polega na ustaleniu lokalizacji inwestycji przez organ uchwałodawczy właściwej miejscowo gminy - za pośrednictwem wójta gminy bądź burmistrza lub prezydenta miasta. Ustawę stosuje się w szczególności, gdy na terenie planowanej inwestycji brak jest miejscowego planu zagospodarowania terenu bądź istniejący plan jest i nie odpowiada aktualnym potrzebom i oczekiwaniom społecznym, a uchwalenie nowego planu byłoby zbyt długotrwałe i kosztowne. Specustawa mieszkaniowa daje możliwość przyjęcia mniej sformalizowanej ścieżki uzyskania przez Inwestora pozwolenia na budowę. Specustawa mieszkaniowa wprowadziła dla Inwestora określone standardy urbanistyczne. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 6 metrów. Inwestycja musi, zgodnie z zapotrzebowaniem, mieć także zapewniony dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej, także w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji (art. 17 ust. 5). Nadrzędnym celem specustawy mieszkaniowej jest skrócenie czasu przygotowania inwestycji mieszkaniowej oraz określenie standardów inwestycji.

W dniu 20 marca 2026 r. wpłynął wniosek K.T.M. sp. z o.o. o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 39 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Pniowie przy ul. Pyskowskiej na części działki nr 12.

Złożony wniosek został zweryfikowany pod względem formalnym, w zakresie spełnienia przesłanek zawartych w art. 17 ww. ustawy, w dniu 29 kwietnia 2026 r. Wnioskodawca został wezwany do usunięcia braków w złożonym wniosku (potwierdzenie odbioru z dnia 05.05.2026 r.).

W dniu 19 maja 2026 r. K.T.M. sp. z o.o. złożył skorygowany wniosek.

W dniu 29 maja 2026 w związku z art. 7 ust. 10 ww. ustawy zamieszczono wniosek na stronie Biuletynu Informacji Publicznej wraz z ogłoszeniem Burmistrza Toszka o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku, liczony od dnia zamieszczenia do dnia 19 czerwca 2026 r. Spełniając kolejny etap procedury określonej w ustawie Burmistrz Toszka zawiadomił organy wymienione w art. 7 ust. 12 specustawy mieszkaniowej o możliwości przedstawienia opinii, jednocześnie wystąpił do organów wymienionych w art 7 ust. 14 specustawy mieszkaniowej o dokonanie uzgodnienia, wskazując jednocześnie termin 21 dni na zajęcie stanowiska, pouczając przy tym, iż nieprzekazanie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń, natomiast nieprzedstawienie stanowiska w sprawie uzgodnienia uznaje się za uzgodnienie wniosku.

Wykaz zawiadomień:

L.p.	Organ opiniujący	Data otrzymania korespondencji dotyczącej wniosku przez organ opiniujący	Data graniczna, określająca termin wniesienia opinii	Data wpływu opinii do Urzędu Miejskiego w Toszku	Opinia organu
1.	Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna	03.06.2026 r.	24.06.2026 r.	-	Nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń.
2.	Zarząd Województwa Śląskiego	03.06.2026 r.	24.06.2026 r.	-	Nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń.
3.	Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w	03.06.2026 r.	24.06.2026 r.	18.06.2026 r.	Opinia neutralna - w przypadku ujawnienia na terenie inwestycji urządzeń melioracji wodnych, w tym istniejących ciągów drenarskich

	Gliwicach Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie				oraz rowów wraz z budowlami powiązanymi z nimi funkcjonalnie, należy zastosować rozwiązania projektowe zapewniające ich prawidłowe funkcjonowanie oraz eliminujące ewentualne kolizje z planowaną inwestycją. W razie uszkodzenia tych urządzeń inwestor zobowiązany będzie do usunięcia powstałych szkód na własny koszt.
4.	Dyrektor Zarządu Zlewni w Gliwicach	03.06.2026 r.	24.06.2026 r.	09.06.2026 r.	Opinia neutralna Nie posiada w swoich zasobach materiałów umożliwiających identyfikację urządzeń wodnych.
5.	Starosta Powiatu Gliwickiego (organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych, organ prowadzący kataster nieruchomości)	03.06.2026 r.	24.06.2026 r.	-	Nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń.
6.	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach	03.06.2026 r.	24.06.2026 r.	16.06.2026 r.	Opinia neutralna - możliwość występowania w obrębie zieleni siedlisk gatunków ptaków – gniazd lub dziupli, - ograniczenie wycinki drzew do absolutnego minimum, - zabezpieczenie drzew i krzewów rosnących w sąsiedztwie oraz na terenie inwestycji w trakcie prowadzenia robót budowlanych, - wycinka poza okresem lęgowym ptaków. W stosunku do dziko występujących zwierząt: - zakaz umyślnego zabijania, - zakaz umyślnego okaleczania lub chwytania, - zakaz niszczenia siedlisk lub ostoi będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, - zakaz niszczenia, usuwania lub uszkodzenia gniazd lub innych schronień, - zakaz umyślnego uniemożliwiania dostępu do schronień.
7.	Szef Wojskowego Centrum Rekrutacji w	03.06.2026 r.	24.06.2026 r.	17.06.2026 r.	Pozytywna.

	Katowicach				
8.	Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura ABW w Katowicach	03.06.2026 r.	24.06.2026 r.	-	Nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń.
9.	Okręgowy Urząd Górniczy w Rybniku	03.06.2026 r.	24.06.2026 r.	10.06.2026 r.	Brak podstaw do wydania opinii.
10.	Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej	03.06.2026 r.	24.06.2026 r.	08.06.2026 r.	Opinia pozytywna.
11.	Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Katowicach	03.06.2026 r.	24.06.2026 r.	25.06.2026 r.	Opinia negatywna -brak możliwości odprowadzenia ścieków ze wszystkich budynków do kanalizacji sanitarnej nie spełnia standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej określonych w specustawie mieszkaniowej.
12.	Komendant Śląskiego Oddziału Straży Granicznej w Raciborzu	03.06.2026 r.	24.06.2026 r.	-	Nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń.

Burmistrz Toszka pismem nr IKP.6721.2.2026 z dnia 29.05.2026 r. powiadomił dwanaście instytucji o możliwości przedstawienia opinii do wniosku. Otrzymano sześć opinii, z czego dwie pozytywne, jedną negatywną, trzy neutralne. Jedna instytucja poinformowała, iż w związku z obowiązującymi przepisami brak jest podstaw do wydania opinii. Pięć instytucji nie przedstawiło opinii, co zgodnie z art. 7 ust. 13 Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, uznaje się za brak zastrzeżeń.

Wykaz uzgodnień:

L.p.	Organ uzgadniający	Data otrzymania korespondencji dotyczącej wniosku przez organ uzgadniający	Data graniczna, określająca termin wniesienia uzgodnienia	Data wpływu uzgodnienia do Urzędu Miejskiego w Toszku	Uzgodnienie organu
1.	Marszałek Województwa Śląskiego	03.06.2026 r.	24.06.2026 r.	-	Nieprzedstawienie stanowiska uznaje się za uzgodnienie wniosku.
2.	Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków	03.06.2026 r.	24.06.2026 r..	22.06.2026 r.	Uzgodnienie z uwagami: - w związku z dużym prawdopodobieństwem natrafienia na materiał zabytkowy wskazuje się konieczność realizacji wskazanej inwestycji (prace ziemne) pod nadzorem archeologicznym. Zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23

					lipca 2003 roku (tekst jedn. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1292 ze zm.) prowadzenie badań archeologicznych (w tym nadzoru) wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
3.	Burmistrz Toszka - Zarządca Dróg Gminnych	03.06.2026 r.	24.06.2026 r.	-	Nieprzedstawienie stanowiska uznaje się za uzgodnienie wniosku.

Burmistrz Toszka pismem IKP.6721.2.2026 z dnia 29.05.2026 r. wystąpił o uzgodnienie wniosku do trzech instytucji. W ustawowym terminie otrzymano jedno uzgodnienie pozytywne z uwagą, dwie instytucje nie zajęły stanowiska.

Burmistrz Toszka przekazał Inwestorowi wszystkie otrzymane opinie i uzgodnienia.

Do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie wpłynęły żadne uwagi.

Uwagi można było wnosić od dnia 29 maja 2026 r. do dnia 19 czerwca 2026 r. .

Przeprowadzona procedura dotycząca ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 39 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Pniowie przy ul. Pyskowickiej na części działki nr 12 spełnia wszystkie wymagania formalne i materialno-prawne, w tym dotyczące zgodności ze standardami urbanistycznymi, czy zgodnością z przepisami odrębnymi.

Na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest ona sprzeczna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Teren przedmiotowej inwestycji jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych i rozwojowych sołectwa Pniów zatwierdzonym Uchwałą Nr XLI/405/2002 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 10 października 2002r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 30 poz. 851 z dnia 10 kwietnia 2003 r., w którym obszar planowanej inwestycji położony jest na terenach:

5 PG – tereny produkcyjno-usługowe;

13 ZE – tereny łąk i pastwisk;

03 L1/2,KX – droga lokalna.

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu oraz uzupełniającego.

Ze względu na położenie działki nr 12 w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedłożona została Radzie Miejskiej również Prognoza skutków wpływu ustaleń planu miejscowego na środowisko przyrodnicze, sporządzona na potrzeby tego planu. Specustawa mieszkaniowa zobowiązuje także do przedłożenia radzie opracowania ekofizjograficznego, jednak ten dokument został wprowadzony jako obligatoryjny przy sporządzaniu planów miejscowych w roku 2001, stąd nie był wykonany do planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych i rozwojowych sołectwa Pniów. Z tej przyczyny, której ustawodawca nie uwzględnił w zapisach specustawy mieszkaniowej, nie można przedłożyć opracowania ekofizjograficznego, w omawianym przypadku.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Toszek w granicach administracyjnych miasta i gminy Toszek zostało uchwalone uchwałą nr XXVIII/195/2016 z dnia 30 listopada 2016 r. Obszar planowanej inwestycji położony jest na terenie

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności

1. Podstawowe kierunki przeznaczenia terenów:

a) zabudowa mieszkalna jednorodzinna z dopuszczeniem budynków bliźniaczych, szeregowych i małych domów wielorodzinnych (do 5 lokali mieszkalnych w budynku), z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i

działalności nie powodującej ponad normatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań, hałasu i promieniowania, ścieków, odpadów do środowiska, a dla istniejącej zabudowy zagrodowej możliwość adaptacji i modernizacji, bez zwiększenia uciążliwości w stosunku do sąsiednich terenów mieszkaniowych i ograniczeniem produkcji zwierzęcej.

2. Dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian przeznaczenia terenów oraz wytyczne ich określania w miejscowych planach:

a) budynki gospodarcze oraz garaże, obiekty i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe, zieleń i ogrody przydomowe.

3. Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

Rodzaj zabudowy	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość budynków - kondygnacje/metry	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
mieszkaniowa wielorodzinna, zbiorowego zamieszkania,	50,00%	3 / 12m	1,0	40,00%
mieszkaniowa jednorodzinna	50,00%	3 / 12m	0,8	40,00%
budynki gospodarcze	20,00%	3 / 12m	0,8	40,00%

a) Dla jednego obiektu jednorodzinnego, minimalna działka o pow. 500 m².

4. Wytyczne do planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego:

a) Preferowane formy dachów, dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połąci głównych od 30° do 45°,

b) Dla budynków gospodarczych preferowane formy dachów symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o kącie pochylenia od 15° do 30° lub o formach zbliżonych do budynków mieszkalnych,

c) W obrębie terenów leżących w strefach ekspozycji „E” realizacja zabudowy wymaga spełnienia warunków wymaganych dla stref ekspozycji, tj. powinna mieć skalę i gabaryty niezagrożające ekspozycji widokowej zespołów zabudowy o wartościach kulturowych.

d) Dopuszcza się do czasu realizacji oczyszczalni grupowej, lub jako alternatywne, stosowanie sprawnych, lokalnych rozwiązań dla odprowadzania i oczyszczania ścieków,

e) Zabrania się grodzenia nieruchomości w odległości 1,5 od krawędzi cieków z równoczesnym dostosowaniem odległości ogrodzeń z zapewnieniem wykluczonych z zabudowy pasów ochronnych o szerokości minimum 5,0 m. od brzegów cieków w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, a także dla ochrony otuliny biologicznej cieków,

f) W ramach przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego, możliwa jest realizacja usług w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej na wydzielonych działkach z przeznaczeniem całej działki wraz z budynkiem na cele usługowe, jak również możliwa jest realizacja usług wbudowanych lub odrębnych obiektów usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, przy zachowaniu następujących wymogów.

Planowana inwestycja spełnia określone w Studium wymogi dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla obszaru oznaczonego MN.

- teren inwestycji (część działki 12 obręb Pniów) znajduje się w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Toszek jest przeznaczony lub wskazany do funkcji zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności,
- 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 specustawy, planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium, gdyż realizuje kierunek zagospodarowania polegający na rozwoju zabudowy i funkcji osadniczych.

Po analizie zapisów Studium w nawiązaniu do rozpatrywanego wniosku nie stwierdzono sprzeczności planowanej inwestycji ze Studium.

Rada Miejska podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium. O uznaniowym charakterze tego aktu świadczy stwierdzenie, że rada gminy „bierze pod uwagę” wskazane w przepisie okoliczności wynikające ze Studium.

Planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w art. 17 specustawy mieszkaniowej:

- zgodnie z art.17 ust.1 pkt 1 ww. ustawy planowana inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do drogi gminnej ul. Pyskowskiej w Pniowie,
- zgodnie z art.17 ust.1 pkt 2 ww. ustawy planowana inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do gminnej sieci wodociągowej,
- zgodnie z art.17 ust.1 pkt 3 ww. ustawy planowana inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej,
- zlokalizowana jest w odległości 560 m od przystanku komunikacyjnego,
- zlokalizowana jest w odległości 670 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,
- planowana liczba mieszkańców, to iloraz powierzchni użytkowej mieszkań – 5850 m² i wskaźnika wynoszącego 28 m², co daje 209 mieszkańców,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 56,31%,
- liczba kondygnacji nadziemnych – 3.

Po dokonaniu badania zawartości i treści wniosku stwierdza się, że inwestycja mieszkaniowa jest zgodna z przepisami specustawy mieszkaniowej.

Wielkości parametrów i wskaźników przyjętych w uchwale w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zostały określone w dopuszczalnych przedziałach, tak aby na etapie sporządzania projektu budowlanego, umożliwić ich uszczegółowienie, bez przekraczania progowych wartości.

Biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy, a także wynikające z ustaleń Studium potrzeby i możliwości rozwoju gminy należało uznać, że planowana inwestycja będzie stanowiła o zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Powyższe wynika z analizy popartej ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Toszek w granicach administracyjnych miasta i gminy Toszek uchwalonego uchwałą nr XXVIII/195/2016 z dnia 30 listopada 2016 r. Zgodnie z zapisami Studium „Zmiany struktury ludności w latach 2006–2011 sygnalizują występowanie negatywnych tendencji związanych z procesem starzenia się społeczeństwa. W okresie objętym badaniem liczba ludności Gminy Toszek uległa obniżeniu, natomiast zmiany w poszczególnych grupach wiekowych przebiegały z różnym natężeniem. Liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat) obniżyła się w ujęciu względnym w największym stopniu, tj. aż o 16%. Spadek w grupie ludności w wieku produkcyjnym (18-59/64 lat) był względnie niższy i wyniósł około 6%, natomiast w grupie ludności w wieku poprodukcyjnym (60+/65+) zmiany przebiegały najbardziej łagodnie – spadek wyniósł niespełna 2%. Wprowadzone zmiany legislacyjne wydłużające wiek aktywności zawodowej złagodzą przebieg negatywnych tendencji, niemniej jednak dla potrzeb prognozy posłużono się przytoczonymi kategoriami podziału na grupy wiekowe, celem zachowania spójności danych i wniosków pomiędzy okresem wyjściowym a prognozowanym.”

Z analizy wynika, że liczba mieszkańców całej gminy będzie maleć, znajduje to odzwierciedlenie w liczbie mieszkańców, która wynosiła odpowiednio:

- na 31 grudnia 2021 r. – 8832,
- na 31 grudnia 2022 r. – 8816,
- na 31 grudnia 2023 r. – 8781,
- na 31 grudnia 2024 r. - 8741,
- na 31 grudnia 2025 r. - 8715,
- na 16 czerwca 2026 r. - 8716.

Ponadto zauważyć należy, że obowiązujące Studium zawiera bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oparty na analizach ekonomicznych, prognozach demograficznych oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej.

W Studium przyjęto jako zasadę nadrzędną wyznaczania nowych terenów przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową przygotowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową w zwartych obszarach

wokół istniejących terenów zainwestowanych, poszerzenia w wyznaczonych miejscach terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej tak, by objęły one luki w istniejącej zabudowie. Przyjęto zasadę przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy na terenach rolniczych. W związku z powyższym w studium nie wyznaczono nowych, dużych obszarów zabudowy mieszkaniowej a jedynie miejscowe powiększenia terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz wypełnianie luk pomiędzy takimi terenami.

W związku z powyższym w celu odwrócenia tendencji spadkowej liczby mieszkańców koniecznym jest zapewnienie możliwości zasiedlenia nowych terenów.

Dynamika napływu ludzi jest uwarunkowana m. in. dostępnością miejsc pracy, mieszkań oraz rozwojem terenów zurbanizowanych. Tereny gminy są atrakcyjne dla osób mieszkających w powiecie gliwickim z uwagi na bliskość Gliwic (miejsca pracy między innymi w gliwickiej strefie przemysłowej) oraz Strefy aktywności gospodarczej w Ujeździe. W rejonie inwestycji mieszkaniowej planowane są inwestycje infrastrukturalne. W takim otoczeniu powstają warunki do stworzenia nowoczesnej i przyjaznej zabudowy mieszkalnej. Nowe budownictwo cieszy się dużym zainteresowaniem, tym samym lokale mieszkaniowe powinny zaspokoić oczekiwania potencjalnych mieszkańców.

Planowana inwestycja polegająca na budowie zespołu 39 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Pniowie przy ul. Pyskowskiej na części działki nr 12 spełnia przewidziane w ustawie kryteria lokalizacji. Co więcej, z przedłożonej przez Inwestora dokumentacji wynika, że Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, wynikające z ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.