

**UCHWAŁA NR XXV/235/2026
RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU**

z dnia 25 czerwca 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.: „Budowa osiedla domków
jednorodzinnych na dz. ew. 1187/5 i dz. ew. 26 obręb Pniów" na nieruchomości położonej przy ul.
Górnej w Pniowie, na części działek nr 1187/5 i 26, 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) 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).

**Rada Miejska w Toszku
uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Pniowie przy ul. Górnej na części działek nr 1187/5 i 26, 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 - 900 m²;

b) maksymalną - 3600 m²,

2) liczbę mieszkań:

a) minimalną - 10;

b) maksymalną - 30,

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) ;

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 i 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 lub poprzez zamknięte systemy do projektowanych zbiorników na wody opadowe;

- d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanego przyłącza kablowego do sieci elektroenergetycznej;
 - e) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
 - f) zaopatrzenie w ciepło: do ogrzewania mieszkań przyjąć pro-ekologiczne źródło ciepła,
- 6) charakterystykę w zakresie:
- a) uzbrojenia terenu i obsługi planowanej zabudowy:
 - zapotrzebowanie na wodę - ok. 21,6 m³/dobę,
 - zapotrzebowanie na energię elektryczną - ok. 480 kW,
 - 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 nowobudowanego budynku, odbiór odpadów przez uprawniony podmiot,
 - niezbędna liczba miejsc postojowych - 2 miejsca postojowego na lokal mieszkalny, łącznie co najmniej 60 miejsc postojowych,
 - b) planowanego sposobu zagospodarowania oraz zabudowy terenu:
 - budowa 30 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,
 - 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 - 15449,15 m²,
 - powierzchnia zabudowy: 2760 m² t.j. - 17,87% obszaru inwestycji,
 - powierzchnie utwardzone w tym: chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z zewnętrznym układem dróg dojazdowych (łącznie): 7171,10 m², t.j. - 27,00% obszaru inwestycji,
 - powierzchnia biologicznie czynna: 8518,05 m², t.j. 55,13% 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:

- 1) według katastru nieruchomości: 240507_5.0011.AR_5.1187/5, 240507_5.0011.AR_5.26;
- 2) księgi wieczystej: GL1G/00104341/8, GL1G/00091722/8.

5. Nieruchomość, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1:

- 1) według katastru nieruchomości: 240507_5.0011.AR_5.1187/5, 240507_5.0011.AR_5.26;
- 2) księgi wieczystej: GL1G/00104341/8, GL1G/00091722/8.

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

- 1) według katastru nieruchomości: 240507_5.0011.AR_5.1187/5, 240507_5.0011.AR_5.26;
- 2) księgi wieczystej: GL1G/00104341/8, GL1G/00091722/8.

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.

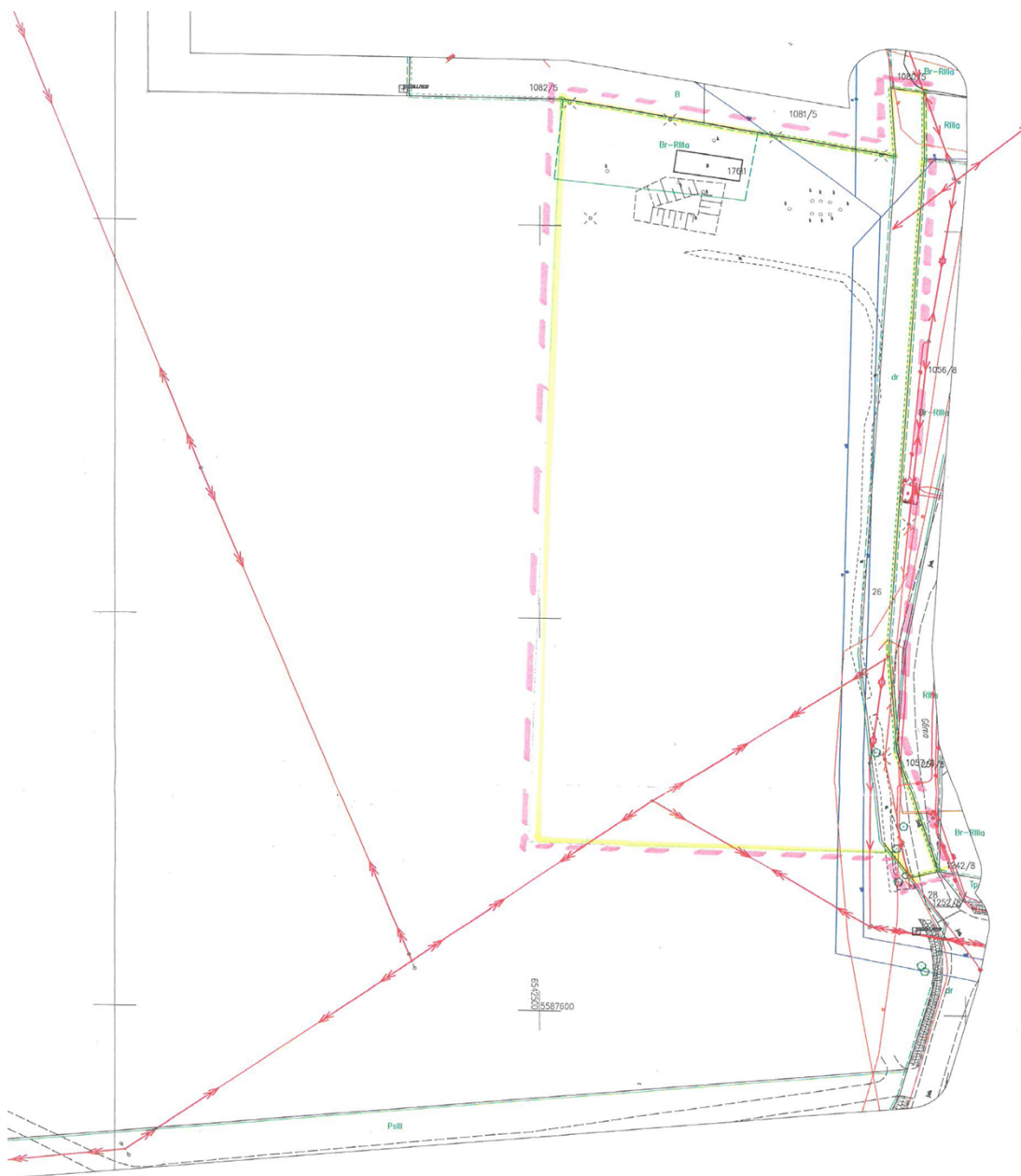
§ 5. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Toszku**

Radosław Makowczyński

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/235/2026
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 25 czerwca 2026 r.



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

SKALA 1:1000
Ukt. wsp.: 2000 s.6

L. dz.: WGI.6642.1.235.2026

Województwo: śląskie

Powiat: gliwicki

Jedn. ew.: 240507_5, Toszek

Obr. ew.: 0011, Pniów

Sekcja: 6.133.26.12.3; 6.133.26.12.1; 6.133.26.12.4; 6.133.26.12.2

STAROSTA GLIWICKI

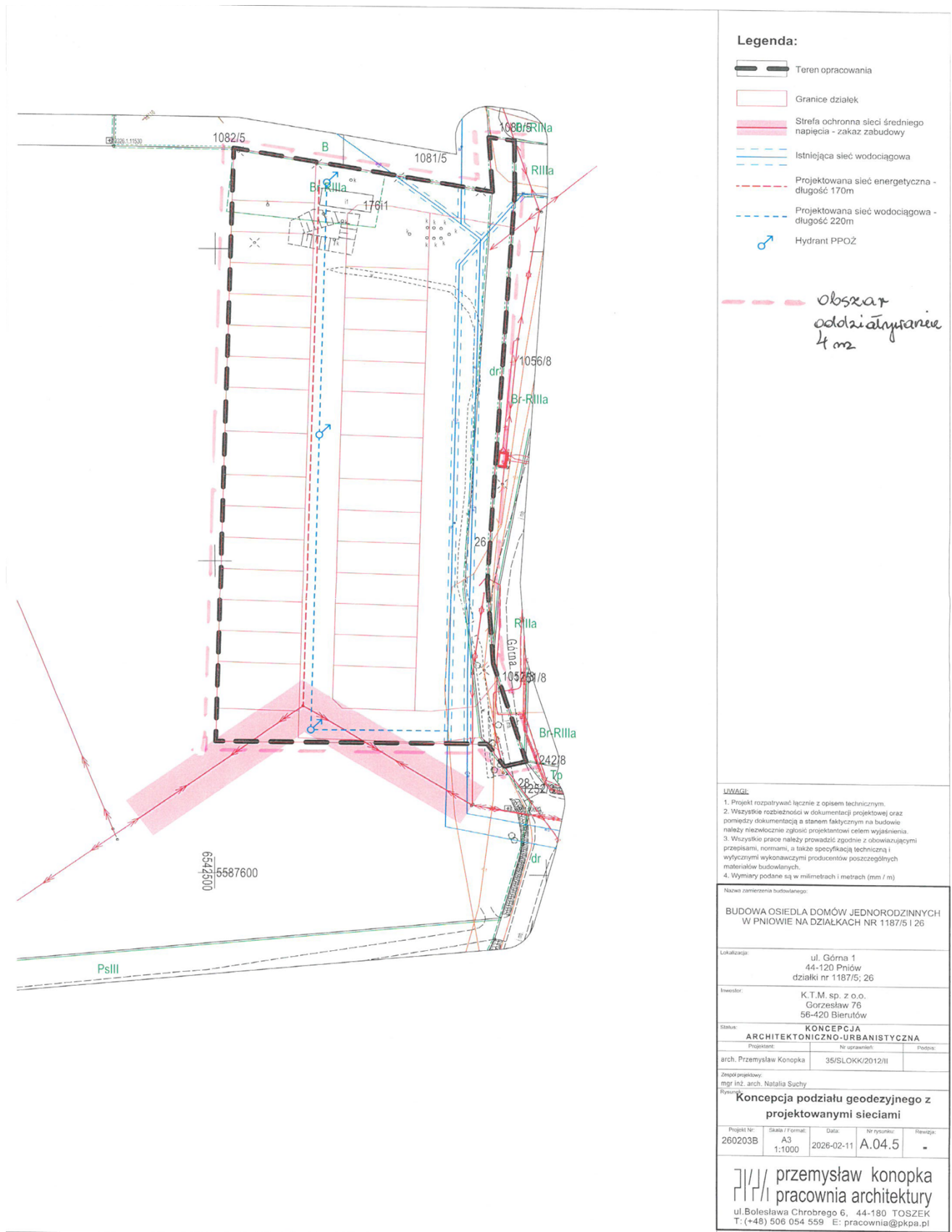
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

identyfikator ewidencyjny materiału z zasobu P.2405.2013.242
nazwa materiału zasobu: mapa zasadnicza

Gliwice, dnia: 2026.02.04

Gliwice dn. 04.02.2026
Sporządził(a) wyrys: Andrzej Zyzak

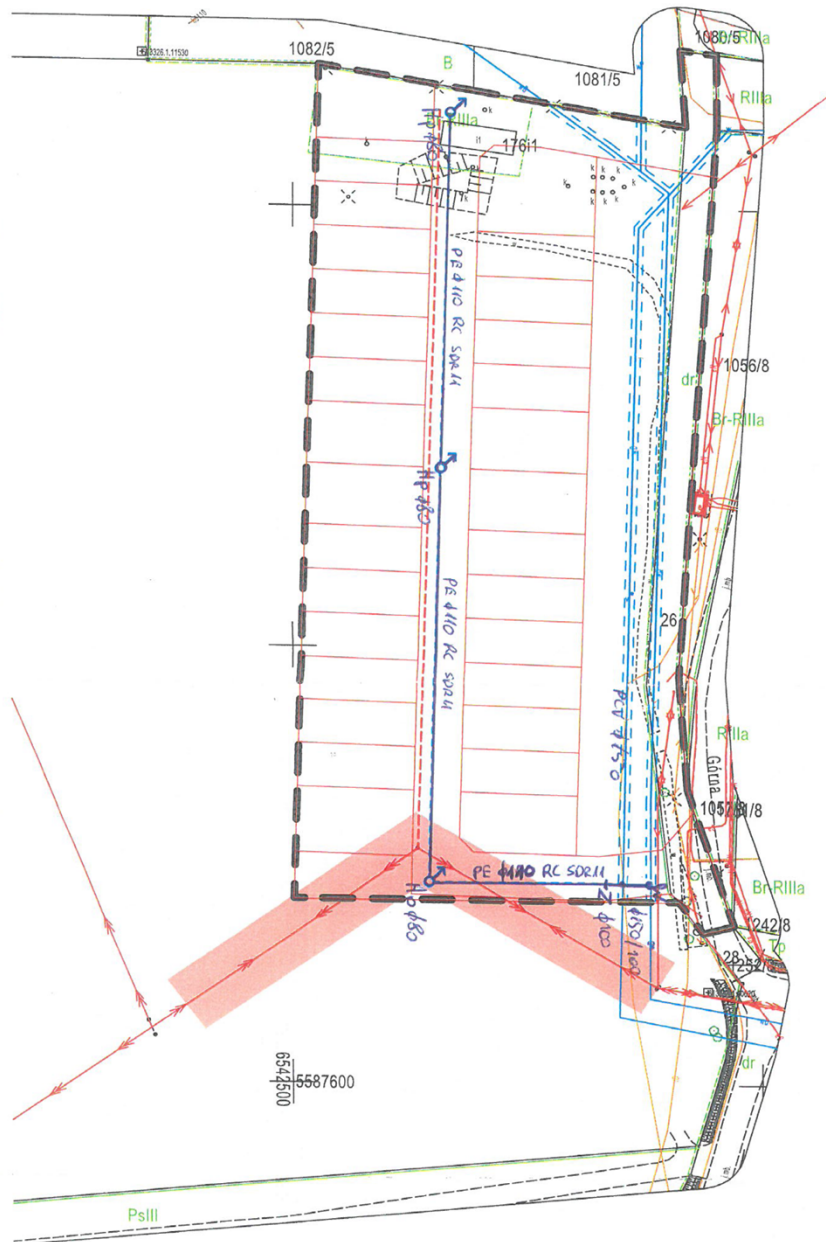
Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/235/2026
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 25 czerwca 2026 r.



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/235/2026

Rady Miejskiej w Toszku

z dnia 25 czerwca 2026 r.



W - MIEJSCE WPIĘCIA PROJEKTOWANEJ SIĘCI WODOCIĄGOWEJ $\phi 150/100$
2 - ZASŁONA STREFY $\phi 100$ Z GUMOWYM SERCEM
H_p - HYDRANTY PODZIEMNE $\phi 80$

REMONT AQUA TOSZEK Sp. z o.o.
ul. Górnośląska 2
44-180 Toszek
tel. 032/233 43 97/8
NIP 960-11-63-412

Kierownik Działu
Gospodarki Komunalnej
Arnold Szanguleit

PRZERIEG SIĘCI OZNAČONO
ORIENTACYJNIE

UZGODNIONO DNIA 30.03.2026 r.

Legenda:

- Teren opracowania
- Granice działek
- Strefa ochronna sieci średniego napięcia - zakaz zabudowy
- Istniejąca sieć wodociągowa
- Projektowana sieć energetyczna - długość 170m
- Projektowana sieć wodociągowa - długość 220m
- Hydrant PPOŻ

UWAGI:

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

Nazwa zamierzenia budowlanego:

BUDOWA OSIEDLA DOMÓW JEDNORODZINNYCH
W PNIOWIE NA DZIAŁKACH NR 1187/5 I 26

Lokalizacja:

ul. Górna 1
44-120 Pniów
działki nr 1187/5; 26

Inwestor:

K.T.M. sp. z o.o.
Gorzew 76
56-420 Bierutów

Status:

KONCEPCJA
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

Projektant:

Przemysław Konopka

Nr uprawnień:

35/SLOKK/2012/II

Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

Zespół projektowy:

mjr inż. arch. Natalia Suchy

Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

Projekt Nr:

260203B

Skala i Format:

A3
1:1000

Data:

2026-02-11

Nr rysunku:

A.04.5

Rewiduje:

-

Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

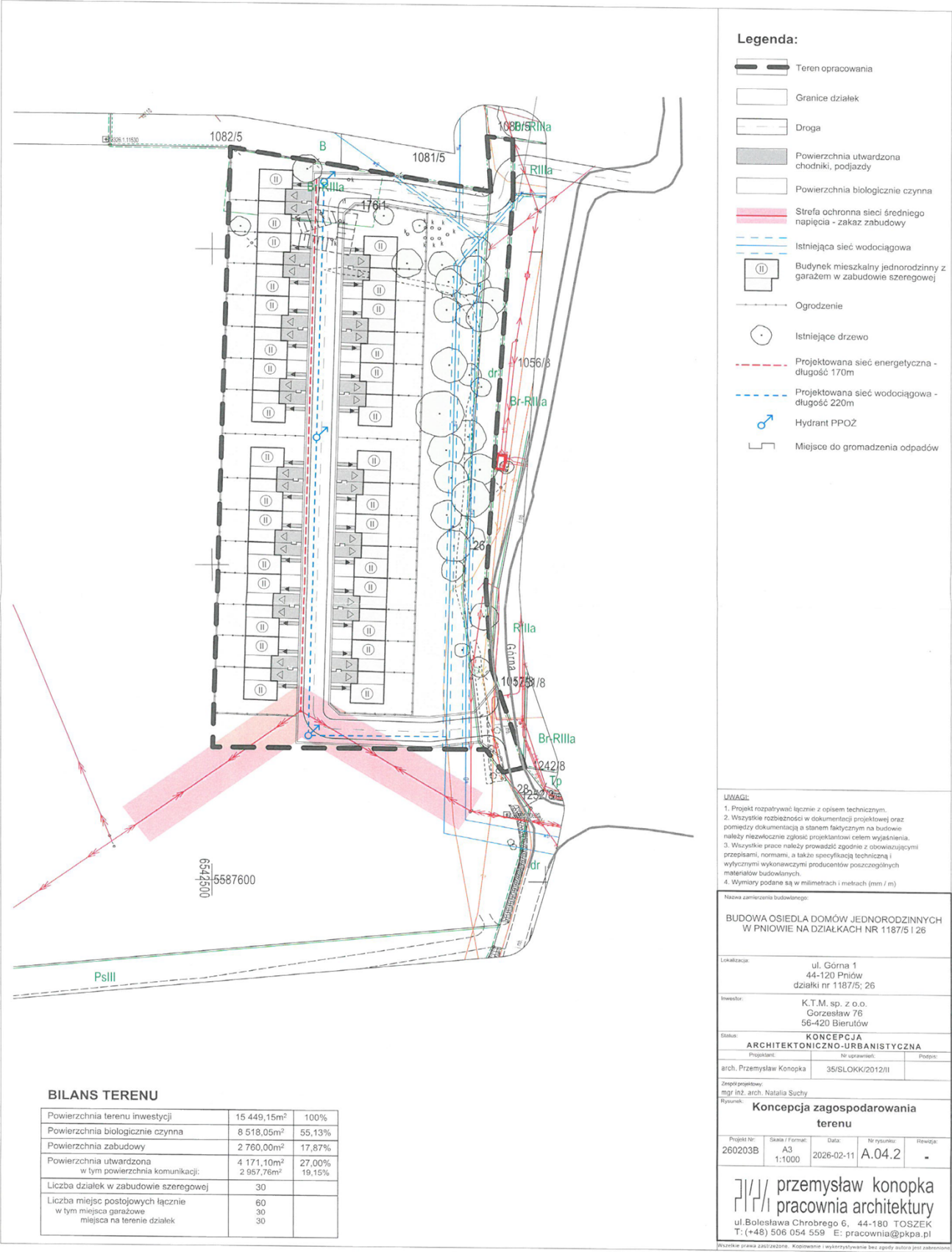
Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

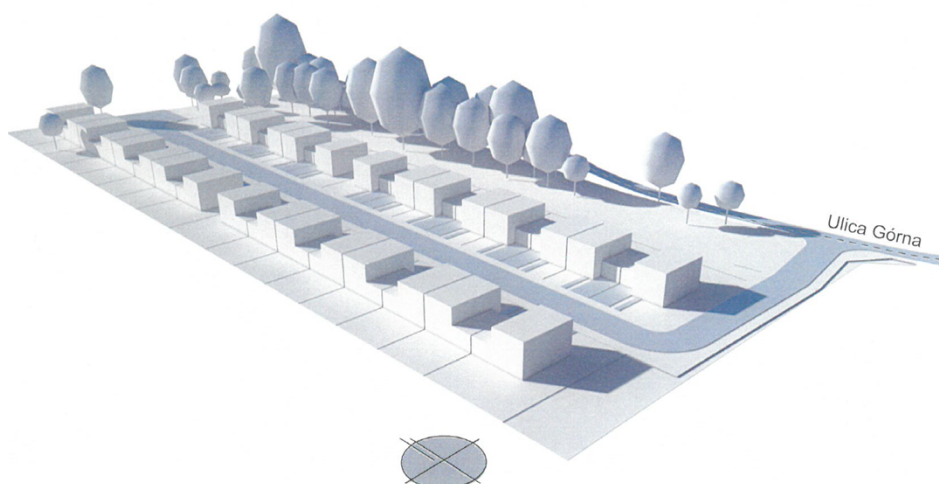
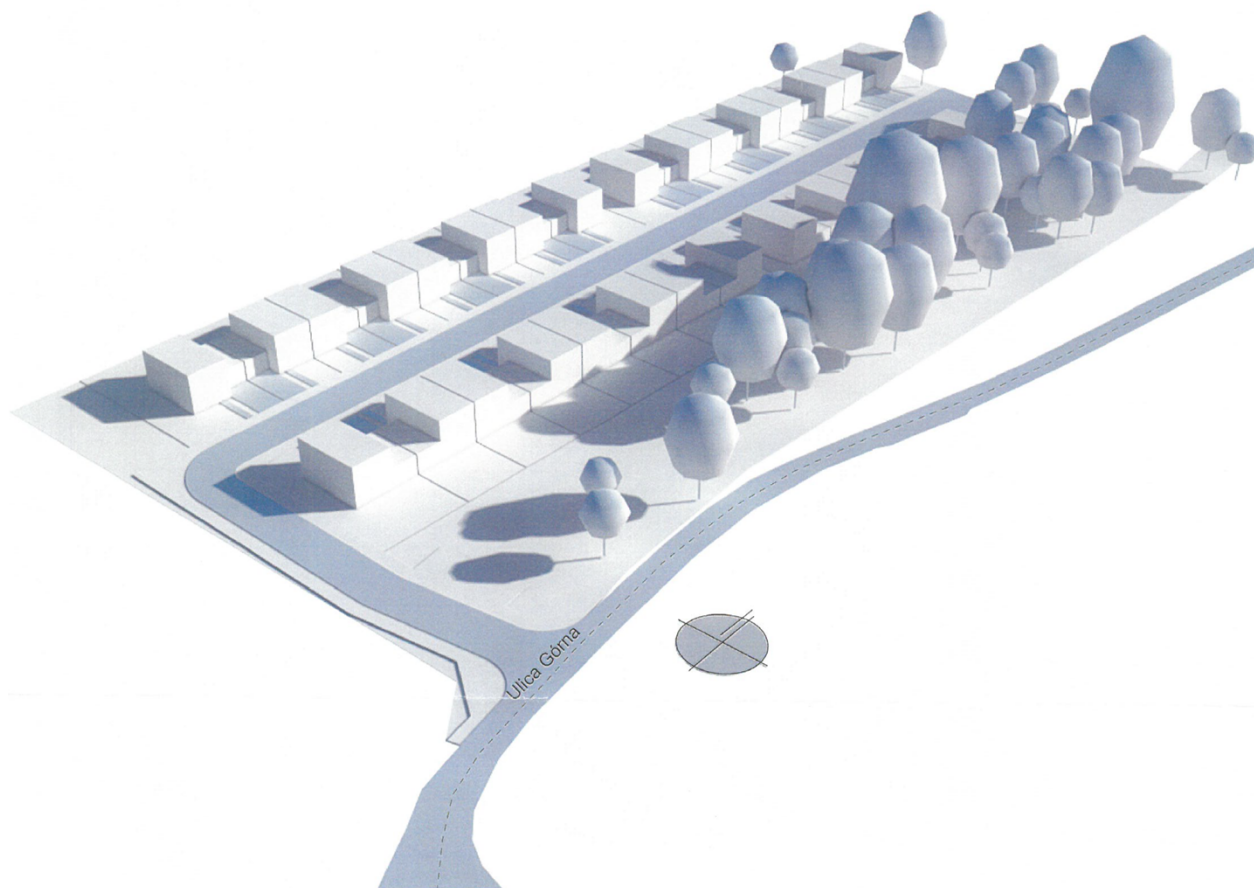
Pracownik:

arch. Przemysław Konopka

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXV/235/2026
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 25 czerwca 2026 r.



Załącznik nr 5 do uchwały nr XXV/235/2026
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 25 czerwca 2026 r.



UWAGI:				
1. Projekt rozpatrywany łącznie z opisem technicznym.				
2. Wszelkie rozbieżności w dokumentacji projektowej oraz pomiędzy dokumentacją a stanem faktycznym na budowie należy niezwłocznie zgłosić projektantowi celem wyjaśnienia.				
3. Wszystkie prace należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, a także specyfikacją techniczną i wytycznymi 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 DZIAŁKACH NR 1187/5 I 26				
Lokalizacja: ul. Górna 1 44-120 Pniów działki nr 1187/5; 26				
Inwestor: K.T.M. sp. z o.o. Gorzesław 76 56-420 Bierutów				
Status: KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA				
Projektant:		Nr uprawnień:		Podpis:
arch. Przemysław Konopka		35/SŁOKK/2012/II		
Zespół projektowy: mgr inż. arch. Natalia Suchy				
Rysunek:				
Wizualizacje				
Projekt Nr:	Skala / Format:	Data:	Nr opunktu:	Reviso:
260203B	A3 1:5000	2026-02-11	A.02.3	-
 przemysław konopka pracownia architektury ul. Bolesława Chrobrego 6, 44-180 TOSZEK T: (+48) 506 054 559 E: pracownia@pkpa.pl				
Wszystkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie i wykorzystywanie bez zgody autora jest zabronione				

UZASADNIENIE

Burmistrz Toszka przekazał Radzie Miejskiej w Toszku projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Górnej, na działkach o numerach ewidencyjnych 1187/5 oraz 26, 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) 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 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Pniowie przy ul. Górnej na części działek nr 1187/5 i 26.

Złożony wniosek został zweryfikowany pod względem formalnym, w zakresie spełnienia przesłanek zawartych w art. 17 ww. ustawy, w dniu 23 marca 2026 r. Wnioskodawca został wezwany do usunięcia braków w złożonym wniosku.

W dniu 8 kwietnia 2026 r. K.T.M. sp. z o.o. złożył skorygowany wniosek.

W dniu 28 kwietnia 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 maja 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	28.04.2026 r.	19.05.2026 r.	-	Nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń
2.	Zarząd Województwa Śląskiego	28.04.2026 r.	19.05.2026 r.	-	Nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń
3.	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach	28.04.2026 r.	19.05.2026 r.	11.05.2026 r.	Nie posiada w swoich zasobach materiałów umożliwiających identyfikację urządzeń wodnych.

	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie				
4.	Starosta Powiatu Gliwickiego (organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych, organ prowadzący kataster nieruchomości)	28.04.2026 r.	19.05.2026 r.	-	Nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń
5.	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach	28.04.2026 r.	19.05.2026 r.	13.05.2026 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,
6.	Szef Wojskowego Centrum Rekrutacji w Katowicach	28.04.2026 r.	19.05.2026 r.	18.05.2026 r.	Pozytywna
7.	Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura ABW w Katowicach	28.04.2026 r.	19.05.2026 r.	-	Nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń
8.	Okręgowy Urząd Górniczy w Rybniku	28.04.2026 r.	19.05.2026 r.	06.05.2026 r.	Brak podstaw do wydania opinii
9.	Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej	28.04.2026 r.	19.05.2026 r.	07.05.2026 r.	Opinia negatywna - we wniosku brak informacji dot. wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, nominalnej wydajności i ciśnienia hydrantów zewnętrznych stanowiących zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru wraz ze wskazaniem odległości od budynków lub innych alternatywnych źródeł.
10.	Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor	28.04.2026 r.	19.05.2026 r.	12.05.2026 r.	Opinia negatywna - projektowana inwestycja mieszkaniowa usytuowana jest na terenie przeznaczonym w

	Sanitarny w Katowicach				planie miejscowym pod zabudowę usługowo-produkcyjną, -brak możliwości odprowadzenia ścieków ze wszystkich budynków do kanalizacji sanitarnej nie spełnia standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej określonych w specustawie mieszkaniowej..
11.	Komendant Śląskiego Oddziału Straży Granicznej w Raciborzu	28.04.2026 r.	19.05.2026 r.	-	Nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń

Burmistrz Toszka pismem nr IKP.6721.1.2026 z dnia 28.04.2026 r. powiadomił 11 instytucji o możliwości przedstawienia opinii do wniosku. Otrzymano pięć opinii, z czego jedną pozytywną, dwie negatywne, dwie 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	28.04.2026 r.	19.05.2026 r.	-	Nieprzedstawienie stanowiska uznaje się za uzgodnienie wniosku
2.	Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków	28.04.2026 r.	19.05.2026 r..	-	Nieprzedstawienie stanowiska uznaje się za uzgodnienie wniosku
3.	Zarząd Dróg Powiatowych w Gliwicach	28.04.2026 r.	19.05.2026 r.	27.05.2025 r. (po terminie)	Nieprzedstawienie stanowiska uznaje się za uzgodnienie wniosku. Po terminie uzgodniono z uwagami - należy uregulować własność działki nr 1187/5 zajętej pod drogę powiatową
4.	Burmistrz Toszka - Zarządca Dróg Gminnych	05.06.2025 r.	26.06.2025 r.	-	Nieprzedstawienie stanowiska uznaje się za uzgodnienie wniosku

Burmistrz Toszka pismem IKP.6721.1.2026 z dnia 28.04.20256 r. wystąpił o uzgodnienie wniosku do 4 instytucji. W ustawowym terminie nie wpłynęły odpowiedzi instytucji, tym samym uzgodniono wniosek bez uwag.

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 28 kwietnia 2026 r. do dnia 19 maja 2026 r. .

Przeprowadzona procedura dotycząca ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Pniowie przy ul. Górnej na części działek nr 1187/5 i 26 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 terenie produkcyjno-usługowym (2-PG). Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu, planowanej liczby kondygnacji.

Ze względu na położenie działek nr 1187/5 i 26 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 ekofizjografii, 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

P - tereny zabudowy przemysłowej i składowej.

1. Podstawowe kierunki przeznaczenia terenów:

a) tereny i obiekty przemysłowe, produkcyjne i składowe.

b) tereny transportu, magazynów, baz,

c) tereny infrastruktury technicznej i komunalnej.

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

a) Na zasadach określonych w miejscowym planie mogą być dopuszczone następujące kierunki przeznaczenia terenów:

b) zaplecze techniczne, administracyjne i socjalne funkcji wymienionych w pkt 1,

c) tereny kolei,

d) tereny handlu hurtowego,

e) tereny handlu detalicznego, usług gastronomii - towarzyszące funkcjom podstawowym,

3. Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

Rodzaj zabudowy przemysłowa, infrastruktura techniczna, komunalna: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 70,00%, maksymalna wysokość budynków kondygnacje/metry - nie ustala się, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - nie ustala się.

Rodzaj zabudowy pozostała: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,00%, maksymalna wysokość budynków kondygnacje/metry - 3 kondygnacje, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,5.

4. Wytyczne do planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego:

W miejscowych planach należy uściślić przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, w szczególności:

- a) określić, które spośród podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenu mogą być realizowane w obrębie obszaru,
- b) określić zasady kształtowania zagospodarowania stref stykowych z funkcjami wrażliwymi (zabudowa mieszkaniowa, usługi społeczne, tereny o funkcji rekreacyjnej) w sposób ograniczający ewentualne uciążliwości wynikające z charakteru funkcji podstawowych; zaleca się lokalizować budynki administracyjno-socjalne, zielen oślonową lub ogrodzenia zapewniające wizualne odseparowanie terenów zaplecza technicznego, przeładunku i składowania materiałów, placów manewrowych itp.
- c) od terenów sąsiednich i uczęszczanych tras komunikacyjnych, nakazać zachowanie istniejącej zieleni o charakterze osłonowym.

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

- teren inwestycji (część działki 1187/5 i całość działki nr 26 obręb Pniów) znajduje się w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Toszek jest przeznaczony lub wskazany do funkcji produkcyjno-usługowej oraz 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 specustawy, planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium, gdyż realizuje kierunek zagospodarowania polegający na rozwoju zabudowy i funkcji osadniczych.
- w Studium jednoznacznie wskazano aby określić zasady kształtowania zagospodarowania stref stykowych z funkcjami wrażliwymi (zabudowa mieszkaniowa, usługi społeczne, tereny o funkcji rekreacyjnej) w sposób ograniczający ewentualne uciążliwości, dopuszczeni zabudowy mieszkaniowej w miejsce przemysłowej znacznie ograniczy uciążliwość dla terenów sąsiednich, już zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

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. Górna 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 100 m od przystanku komunikacyjnego,
- zlokalizowana jest w odległości 494 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 – 3600 m² i wskaźnika wynoszącego 28 m², co daje 128 mieszkańców,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 55,13%,
- minimalna liczba miejsc postojowych wynosi 60, co stanowi co najmniej 2 krotność liczby mieszkań,
- 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 złagodzią 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 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Pniowie przy ul. Górnej na części działek nr 1187/5 i 26 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.