

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU

z dnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.: "Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych" przy ul. Wiejskiej w Paczynie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 2024 r. poz. 195 z późn. zm.).

Rada Miejska w Toszku
uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Paczynie przy ul. Wiejskiej na działce nr 31/18, gmina Toszek, obręb ewidencyjny Paczyna [0006], arkusz 8.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 w skali 1:500.

3. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalną - 1800 m²;
- b) maksymalną - 2000 m²,

2) liczbę mieszkań:

- a) minimalną - 30;
- b) maksymalną - 40,

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 trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- b) budowie parkingu z 54 miejscami parkingowymi;
- c) rozbiorce istniejącego budynku na terenie działki;
- d) budowie wewnętrznej instalacji wody ciepłej i zimnej z projektowanego przyłącza wodociągowego;
- e) budowie wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej;
- f) budowie wewnętrznej instalacji elektrycznej;
- g) budowę wiaty śmietnikowej;
- h) urządzenie placu zabaw;
- i) urządzenie zieleni,

5) powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z projektowanego przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej;
- b) odprowadzenie ścieków: nowo projektowanym wspólnym przyłączem do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- c) odprowadzenie wód deszczowych: odprowadzenie wód deszczowych z dachów projektowanych budynków oraz projektowanych dróg wewnętrznych oraz chodników odbywać się będzie powierzchniowo 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, system oparty na pompach ciepła,
- 6) charakterystykę w zakresie:
- a) uzbrojenia terenu i obsługi planowanej zabudowy:
- zapotrzebowanie na wodę - ok. 18 m³/dobę,
 - zapotrzebowanie na energię elektryczną - ok. 411 kW,
 - odprowadzanie ścieków lub oczyszczanie ścieków - ok 17 m³/dobę,
 - odprowadzenie wód opadowych - do zbiorników retencyjnych,
 - zapotrzebowanie na gaz - nie dotyczy,
 - zapotrzebowanie w ciepło - 69/85 kWh/m² rok,
 - sposób zagospodarowania odpadów - utwardzone, zadaszone i osłonięte miejsca na pojemniki z segregacją do gromadzenia odpadów stałych,
 - niezbędna liczba miejsc postojowych - co najmniej 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny, łącznie co najmniej 54 w tym 6 dla osób z niepełnosprawnością,
- b) planowanego sposobu zagospodarowania oraz zabudowy terenu:
- budowa 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podpiwniczonych wraz z parkingami, a także realizacji nowej infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania obiektu oraz elementów zagospodarowania działki w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach terenu inwestycji, placem zabaw i zielenią, zgodnie z załącznikiem nr 2 (z wyłączeniem przebiegu zewnętrznych instalacji i przewodów sieci uzbrojenia terenu), załącznikiem nr 3 i 4,
 - budynki punktowe (jednoklatkowe), w układzie dostosowanym do kształtu nieruchomości, trzykondygnacyjne, z dachami o kącie nachylenia 17,25° i 25°,
 - w każdym budynku ulokowano po 12 mieszkań o powierzchniach: od 38,13 m² do 66,04 m²,
 - każdy budynek posiada zwartą bryłę z dachem kopertowym, jedną klatkę schodową z szybem windowym a także wysunięte przed bryłę tarasy zewnętrzne,
 - budynki posiadają centralnie ulokowane wejście główne, każdy od strony północno-wschodniej,
 - mieszkania posiadają indywidualny balkon,
 - budynki zostały przystosowane dla osób niepełnosprawnych poprzez: brak progów przy wejściu do budynku, drzwi zewnętrzne oraz wewnętrzne o szerokości przejścia min. 2,12 m oraz windę zapewniającą dostęp do wszystkich pomieszczeń w budynku,
 - jedno mieszkanie w każdym z projektowanych budynków zostanie dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - zostało zapewnione 6 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych na parkingu,
 - centralnie zlokalizowano strefę rekreacyjną z zielenią i ławkami oraz plac zabaw,
- c) parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz jej wpływu na środowisko:
- powierzchnia terenu inwestycji - 8762 m²,
 - powierzchnia zabudowy: min. 800 m², nie więcej niż 900 m², t.j. - 10,5% obszaru inwestycji,
 - powierzchnie utwardzone w tym: chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z zewnętrznym układem dróg dojazdowych (łącznie): min. 2400 m², nie więcej niż 2600 m², t.j. - 30% obszaru inwestycji,

- powierzchnia biologicznie czynna: min 5000 m², t.j. min 57% obszaru inwestycji,
- minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej. Powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi: min 5000 m², co stanowi 57% powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego inwestycją,
- długość i szerokość zabudowy:
 - długość: minimum 17,0 m, maksymalnie 18,0 m,
 - szerokość: minimum 17,0 m, maksymalnie 18,0 m,
 - wysokość zabudowy: min 10m, nie więcej niż 12 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych: min. 3, nie więcej niż 4,
- wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,2, nie więcej niż 1,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski, dach wielospadowy o kącie nachylenia do 30⁰,
- gospodarka odpadami - zgodnie z ustawą o odpadach,
- łączna powierzchnia parkingów oraz dróg wewnętrznych (powierzchnia utwardzona) do 2500 m²,

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,
- inwestycja znajduje się na terenie ochrony konserwatorskiej o powierzchni 3224 m² jak w zał. nr 1.

4. Oznaczenie nieruchomości, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:

- 1) według katastru nieruchomości: 240507_5.0006.AR_8.31/18,
- 2) księgi wieczystej: GL1G/00089710/4.

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_5.0006.AR_8.31/18,
- 2) księgi wieczystej: GL1G/00089710/4.

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_5.0006.AR_8.31/18,
- 2) księgi wieczystej: GL1G/00089710/4.

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.

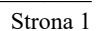
§ 3. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Toszka.

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

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

3PG oznaczenie z planu miejscowego





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Toszku

z dnia 2025 r.

NADZIA NAWIĘCZKA BUDOWA ZESPÓŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ DZ. UL. WIEJSKIEJ 16 W PĄCZYŃCIE, NA CZĘŚCI DZIAŁKI nr 3/118 zprz. 0006 Pączyńca		SMSP ZAD.190-PACZ04-07 WYSTĘP NIS ŚLĄSK PÓŁNOĆ Spółka z o.o. Lubliniec, ul. Pałacowa 2, 42-100 Pączyńca	
JEDYNOSTA PROJEKTANTA GOWINI/ŚWIATA architektura.urbanistyka		NIS SLM ŚLĄSK PÓŁNOĆ Spółka z o.o. Lubliniec, ul. Pałacowa 2, 42-100 Pączyńca	
ARCHITECTURA		DATA	
BRAZA	PROJEKT ARCHITECTONICZNO-BUDOWLANY		07.2024
PROJEKTANT	mgr inż. arch. BARTŁOMIEJ GOWIN upr. nr MPOIA/039/2014		
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. KRZYSZTOF ŚWIATA upr. nr MPOIA/027/2014		
ZESPÓŁ	mgr inż. arch. ADAM LUKAŃSKI		
WYKONAWCA:			
NADZIA RYSUNKU		SKALA	NR RYS.
Wizuualizacje		1:2,86	PAB 4.1

z dnia 2025 r.



WIDOK OD STRONY WSCHODNIEJ



WIDOK OD STRONY ZACHODNIEJ



WIDOK OD STRONY POŁUDNIOWO ZACHODNIEJ



WIDOK OD STRONY PÓŁNOCNO WSCHODNIEJ

ZADANIE PRACOWNIA WYKONAWCZ ZOBOWIĄZANIE JEST DOKŁADNIE ZAPISANE W 2. PRZETWIERZ WYKONAWCZ
--

UZASADNIENIE

Burmistrz Toszka przekazał Radzie Miejskiej w Toszku projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Wiejskiej, na działce o numerze ewidencyjnym 31/18, obręb Paczyna, 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 2024 r. poz. 195 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 1 stycznia 2025 r. wpłynął wniosek SIM Śląsk Północ Sp. z o.o. o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu działki nr 31/18, położonej w miejscowości Paczyna.

Złożony wniosek został zweryfikowany pod względem formalnym, w zakresie spełnienia przesłanek zawartych w art. 17 ww. ustawy.

W dniu 4 kwietnia 2025 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 1 maja 2025 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	06.06.2025 r.	27.06.2025 r.	20.06.2025 r.	Opinia neutralna - planowana inwestycja sprzeczna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, - ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dopuszczają zabudowę mieszkaniową jedynie w ramach dopuszczalnego zakresu zmian w przeznaczeniu

					terenów, - po realizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z wnioskiem wprowadzenie zieleni izolacyjnej dla terenów otaczających może okazać się trudne lub wręcz niemożliwe, - możliwość wystąpienia konfliktów przestrzennych nowej zabudowy mieszkaniowej z otaczającymi terenami usługowo-produkcyjnymi.
2.	Zarząd Województwa Śląskiego	05.06.2025 r.	26.06.2025 r.	16.06.2025 r.	Brak podstaw do wydania opinii
3.	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie	05.06.2025 r.	26.06.2025 r.	-	Nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń
4.	Starosta Powiatu Gliwickiego (organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych, organ prowadzący kataster nieruchomości)	05.06.2025 r.	26.06.2025 r.	01.07.2025	Opinia pozytywna
5.	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach	05.06.2025 r.	26.06.2025 r.	16.06.2025 r.	Opinia neutralna - możliwość występowania w obrębie zieleni siedlisk gatunków ptaków – gniazdo lub dziupla, - 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	05.06.2025 r.	26.06.2025 r.	26.06.2025	Pozytywna
7.	Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura ABW w Katowicach	10.06.2025 r.	01.07.2025 r.	-	Nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń

8.	Okręgowy Urząd Górniczy w Rybniku	05.06.2025 r.	26.06.2025 r.	20.06.2025 r.	Brak podstaw do wydania opinii
9.	Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej	05.06.2025 r.	26.06.2025 r.	26.06.2025 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 , - nie wskazano lokalizacji hydrantów zewnętrznych w części graficznej opracowania.
10.	Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Katowicach	05.06.2025 r.	26.06.2025 r.	26.06.2025 r.	Opinia negatywna - projektowana inwestycja mieszkaniowa usytuowana jest na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod zabudowę usługowo-produkcyjną o symbolu PG, co budzi wątpliwości w zakresie zapewnienia odpowiednich wymagań sanitarnych dla obiektów mieszkaniowych, -mieszkańcy mogą być narażeni na ponadnormatywne działanie czynników środowiskowych takich jak np.: hałas, pył, promieniowanie, wibracje, czynniki chemiczne i mikrobiologiczne, odory, co może powodować zagrożenie dla ich zdrowia.
11.	Komendant Śląskiego Oddziału Straży Granicznej w Raciborzu	09.06.2025 r	30.06.2025 r.	-	Nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń

Burmistrz Toszka pismem nr IKP.6721.4.2025 z dnia 07.04.2025 r. powiadomił 11 instytucji o możliwości przedstawienia opinii do wniosku. Otrzymano sześć opinii, z czego dwie pozytywne, dwie negatywne, dwie neutralne. Dwie instytucje poinformowały, iż w związku z obowiązującymi przepisami brak jest podstaw do wydania opinii. Trzy instytucje nie przedstawiły 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	06.06.2025 r	27.06.2025 r.	-	Nieprzedstawienie stanowiska uznaje się za uzgodnienie

					wniosku
2.	Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków	06.06.2025 r.	27.06.2025 r.	-	Nieprzedstawienie stanowiska uznaje się za uzgodnienie wniosku
3.	Zarząd Dróg Powiatowych w Gliwicach	06.06.2025 r.	27.06.2025 r.	21.07.2025 r. (po terminie)	Nieprzedstawienie stanowiska uznaje się za uzgodnienie wniosku. Po terminie uzgodniono z uwagami - należy przebudować istniejący zjazd zwykły
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.6721.4.2025 z dnia 07.04.2025 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 wносить od dnia 4 kwietnia 2025 r. do dnia 1 maja 2025 r. .

Przeprowadzona procedura dotycząca ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce o nr ewid. 31/18 położonej w miejscowości Paczyna 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 Paczyna zatwierdzonym Uchwałą Nr XLI/400/2002 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 10 października 2002r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 30 poz. 847 z dnia 10 kwietnia 2003r., w którym obszar planowanej inwestycji położony jest na terenie produkcyjno-usługowym (3-PG). Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu, planowanej liczby kondygnacji oraz preferowanych form dachów.

Ze względu na położenie działki nr 31/18 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 Paczyna. 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

UP - tereny usługowo produkcyjne - strefa aktywności gospodarczej

1. Podstawowe kierunki przeznaczenia terenów:

a) magazyny, bazy, zaplecza budownictwa i szerszego rozwoju hurtowni, w obrębie wyznaczonych stref komercyjno-produkcyjnych oraz w ramach restrukturyzacji obiektów po PGR.

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

a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego, zabudowa hotelowa i mieszkaniowa, budynki gospodarcze oraz garaże, obiekty i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe, zieleń urządzone.

b) zachowanie i modernizację i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, oraz nową zabudowę mieszkalną w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Ewentualne obszary dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej do ustalenia w planach miejscowych.

3. Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

Rodzaj zabudowy usługowej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50,00%, maksymalna wysokość budynków kondygnacje/metry - 3/15m, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,1, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20,00%

Rodzaj zabudowy pozostała: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40,00%, maksymalna wysokość budynków kondygnacje/metry - 3/12m, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30,00%

4. Wytyczne do planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego:

a) Do czasu realizacji oczyszczalni grupowej, lub jako alternatywne, stosowanie sprawnych, lokalnych rozwiązań dla odprowadzania i oczyszczania ścieków,

b) Główne kierunki uzbrojenia terenów od strony istniejących i projektowanych ulic-dróg,

c) Zakaz użytkowania obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,

d) Zakazuje się lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla środowiska i terenów otaczających.

e) Wymagane zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki.

f) Na styku terenów zabudowy usługowo produkcyjnej i zabudowy mieszkaniowej zaleca się wprowadzenie terenów zieleni izolacyjnej, do ustalenia w planach miejscowych.

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

Po analizie zapisów Studium w nawiązaniu do rozpatrywanego wniosku nie stwierdzono sprzeczności planowanej inwestycji ze Studium. Lokalizacja zamierzenia następuje na terenie, na którym Studium dopuszcza zabudowę mieszkaniową.

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 powiatowej ul. Wiejskiej w Paczynie,

- zgodnie z art.17 ust.1 pkt 2 ww. ustawy planowana inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do gminnej sieci wodociągowej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,

- zgodnie z art.17 ust.1 pkt 3 ww. ustawy planowana inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej,

- zlokalizowana jest w odległości 300 m od przystanku komunikacyjnego,

- zlokalizowana jest w odległości 280 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,

- zlokalizowana jest w odległości od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu i wymaganego wskaźnika powierzchni tych terenów: 350 m (plac zabaw) 2500 m (jezioro Dzierżno Małe)

- planowana liczba mieszkańców, to 68 i powierzchnia użytkowej mieszkań – 1897,11 m² i wskaźnika wynoszącego 28 m², co daje 68 mieszkańców,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 57%,

- minimalna liczba miejsc postojowych wynosi 54, co stanowi co najmniej 1,5 krotność liczby mieszkań,

- minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej wynosi 57 %
- 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.

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 (miejsc 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 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce o nr ewid. 31/18 położonej w miejscowości Paczyna 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.