

**Uchwała Nr .....  
Rady Miejskiej w Jaworznie**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej na działkach nr 3770 i 3777 w obr. 1026 przy ul. Matejki w Jaworznie**

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.),

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

**§ 1**

Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej na działkach nr 3770 i 3777 w obr. 1026 przy ul. Matejki w Jaworznie.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jaworzna.

**§ 3**

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezydent Miasta Jaworzna

**Paweł Silbert**

## Uzasadnienie

2 czerwca 2025 r. złożony został wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej na działkach nr 3770 i 3777 w obr. 1026 przy ul. Matejki w Jaworznie, zgodnie ze specustawą mieszkaniową. Wniosek o podobnej treści i zasięgu został złożony przez tego samego inwestora w ubiegłym roku. Uchwałą Nr XII/144/2025 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 27 marca 2025 r. odmówiono ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Aktualny wniosek dotyczy niezagospodarowanego terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego ZGE "Sobieski" Jaworzno III Sp. z o. o. w Jaworznie, przyjęty uchwałą Nr XLI/720/2001 Rady Miejskiej w Jaworznie z 25 października 2001 r. Plan w tym terenie nie przewiduje lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wskazuje przeznaczenie PU - „Wielofunkcyjny obszar produkcyjno-usługowy”. Działki sąsiadujące z planowaną inwestycją są zagospodarowane i prowadzona jest na nich działalność zgodna z tym przeznaczeniem. Bezpośrednie sąsiedztwo dla inwestycji mieszkaniowej to autoserwis, blacharstwo, lakiernictwo, pomoc drogowa, firma budowlana, laboratorium badawcze, firma handlowo - usługowa. Po przeciwnej stronie ul. Matejki jest zlokalizowana hurtownia nabiałowo-spożywcza oraz hurtownia mięsa.

Inwestor składając wniosek opiera się na specustawie mieszkaniowej, która pozwala nawiązać do kierunku rozwoju określonego w Studium - MN - „obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej”, gdzie jako przeznaczenie podstawowe widnieją również tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Studium dopuszcza w tym terenie maksymalnie cztery kondygnacje. Przedstawione we wniosku 7 kondygnacji wnioskodawca tłumaczy zapisami specustawy, która pozwala na dostosowanie do istniejących budynków o tej samej funkcji. Budynki wielorodzinne położone na osiedlu OTK mają 3-5 kondygnacji. Wnioskodawca wskazuje na jedyny w promieniu pół kilometra 7 kondygnacyjny budynek położony przy zbiegu ulic Moniuszki i Dwornickiego (odległość w linii prostej to 400 m).

Dojazd do planowanej inwestycji przewidziano bezpośrednio z drogi publicznej powiatowej – ul. Matejki.

Informację o złożeniu wniosku wraz z dokumentacją 5 czerwca 2025 r. zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Jaworznie. Informację o złożeniu wniosku i możliwości składania uwag do 26 czerwca 2025 r. zamieszczono na stronie internetowej urzędu, na tablicach ogłoszeń urzędu i w terenie oraz w „Gazecie Wyborczej” wydanej 10 czerwca 2025 r.

5 czerwca 2025 r. na podstawie art. 7 ust. 12 specustawy mieszkaniowej powiadomiono właściwe organy o możliwości przedstawienia opinii do wniosku, a na podstawie art. 7 ust. 14 wystąpiono o uzgodnienie złożonego wniosku.

W odpowiedzi uzyskano **ponowną** negatywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, **ponowną** negatywną opinię Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach, **podtrzymanie** negatywnej opinii Śląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz opinie pozostałych organów, w co należy wliczyć również organy, które nie przedstawiły w terminie 21 dni opinii, co zgodnie z art. 7 ust. 13 ww. ustawy, należy uznać za brak zastrzeżeń.

Wśród organów uzgadniających Główny Geolog Kraju oraz Geolog Wojewódzki w terminie 21 dni nie przedstawili swojego stanowiska, co w myśl art. 7 ust. 15 specustawy mieszkaniowej należy uznać za uzgodnienie. MZDiM w Jaworznie ponownie rozpatrzył inwestycję wskazując wady projektu i wyliczając spodziewane trudności w realizacji inwestycji jednocześnie nie wskazując czy uzgodnienie jest pozytywne czy negatywne.

We wskazanym w ogłoszeniu terminie wpłynęła 1 uwaga przeciwko planowanej inwestycji. Sprzeciw dotyczy wprowadzenia funkcji mieszkaniowej w teren przemysłowo-usługowy i wyraża obawę wobec spodziewanego konfliktu funkcji oraz braku możliwości rozbudowy istniejącego zakładu.

Inwestor otrzymał wszystkie ww. opinie, uzgodnienia i uwagi.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 Specustawy rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez Inwestora

wniosku. Ustawa daje możliwość wydłużenia tego terminu o 30 dni. 10 czerwca br. Przewodniczący Rady Miejskiej w Jaworznie wydłużył termin do 31 sierpnia oraz wskazał na 28 sierpnia br. termin podjęcia uchwały. Niniejszym uchwałą przedkładamy po przedłużeniu terminu przez Przewodniczącego Rady Miejskiej.

Przy podejmowaniu niniejszej uchwały, zgodnie z art. 7 ust. 4 Specustawy Rada Miejska w Jaworznie bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Jaworzna. Proponowana przez Inwestora inwestycja będąca przedmiotem niniejszej uchwały może być uznana za problematyczną z powodu swojej lokalizacji, co ma odzwierciedlenie w opiniach i uzgodnieniach organów.

Jaworzno, 24 lipca 2025 r.

Opracował: Teobald Jałyński – Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury