

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Jaworznie**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Góra Piasku – Południe”
w Jaworznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów przejściowych art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna przyjętego uchwałą nr IV/17/2015 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 stycznia 2015 r. wraz ze zmianą studium przyjętą uchwałą Nr XXVI/349/2020 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 listopada 2020 r., rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z załącznikiem nr 3,

**Rada Miejska w Jaworznie
uchwała:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Góra Piasku – Południe” w Jaworznie

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Góra Piasku – Południe” w Jaworznie, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni około 6,7 ha, w granicach określonych w części graficznej planu zgodnie z Uchwałą Nr IV/45/2024 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Góra Piasku – Południe” w Jaworznie.

2. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składają się ustalenia zawarte w:

1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały, która zawiera:

- a) w Rozdziale 1 - Ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem;
- b) w Rozdziale 2 - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, obejmujące przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy;
- c) w Rozdziale 3 - Ustalenia końcowe;

2) części graficznej planu miejscowego, sporządzonej w skali 1:1000, zawierającej wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna”, będącej załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią uchwały są kolejno:

- 1) załącznik nr 2 – o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu;

- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 obejmujący dane przestrzenne.

§ 2. 1. W części graficznej planu, obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obszar, dla którego ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 5) obszar zagrożony zanieczyszczeniem głównych poziomów wodonośnych - cały obszar planu;
- 6) obszar zagrożony możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych charakteryzujący się skomplikowanymi warunkami gruntowymi - cały obszar planu;
- 7) granica obszaru OFZ, wskazanego do ustanowienia filaru ochronnego w złożu węgla kamiennego;
- 8) przeznaczenie terenu, określone symbolami i oznaczeniami graficznymi:
 - a) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - c) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - d) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - e) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - f) **L** – teren lasu,
 - g) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

3. W części graficznej planu, występują następujące oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego “Jan Kanty 2” WK 17116;
- 2) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego “Jan Kanty – Szczakowa” WK 17786;
- 3) główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 452 Zbiornik Chrzanów wraz z projektowaną strefą ochronną - cały obszar planu;
- 4) granica obszaru Aglomeracji Jaworzno w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne.

4. W części graficznej planu, występują następujące oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru wychodni utworów węglanowych;
- 2) obszar suchej dolinki;
- 3) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110kV ze strefą ochronną;
- 4) granice działek ewidencyjnych;
- 5) pozostałe, wynikające z treści mapy zasadniczej.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.);

- 2) **rozporządzeniu** – należy przez to rozumieć rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć:
- a) ustalone w planie przeznaczenie danego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające rodzaj użytkowania i zagospodarowania terenu, a także rodzaj zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) nazwy klas przeznaczenia terenu, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć tereny lub funkcje użytkowe uzupełniające przeznaczenie terenu, które stanowią mniejszy udział w powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub w powierzchni nieruchomości na danym terenie, w tym udział w powierzchni działki budowlanej lub w powierzchni całkowitej budynków (przeznaczenie uzupełniające określone jest nazwami klas przeznaczeń terenu, zgodnie z pkt 3 lit. b);
- 5) **terenach przeznaczonych pod zabudowę** – należy przez to rozumieć tereny, które ustaleniami planu przeznaczone są pod zabudowę z możliwością sytuowania budynków;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, odnoszącą się do najbliższej możliwej odległości sytuowania budynków wraz z kondygnacjami podziemnymi w stosunku do terenów przyległych lub istniejących elementów zagospodarowania i ukształtowania terenu;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi prowadzone wyłącznie w budynkach jako działalność, dla której nie stwierdza się na podstawie przepisów odrębnych potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub taka ocena nie jest wymagana;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia jednej połaci dachowej lub dwóch i więcej połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 9) **dachu spadowym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia jednej połaci dachowej lub dwóch i więcej połaci dachowych powyżej 12°, lecz nie więcej niż 45°;
- 10) **symetrycznym dachu** – należy przez to rozumieć dach spadowy o co najmniej dwóch połaciach dachowych, którego główna kalenica lub kalenice, w przypadku krzyżujących się połaci dachowych, kształtowane są symetrycznie względem osi budynku (jednej lub dwóch: poprzecznej i podłużnej) lub kształtowane są w taki sposób, aby połacie dachowe po obu stronach kalenicy miały ten sam zasięg przestrzenny (odległość mierzona prostopadłe od kalenicy do dolnej krawędzi dachu).
- 11) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 12) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu istniejące i projektowane dojazdy niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów w terenie o danym przeznaczeniu, których przebieg może być określony na etapie sporządzania projektu zagospodarowania terenu;
- 13) **wiacie, altanie** – należy przez to rozumieć budowlę posiadającą zadaszenie wsparte na konstrukcji oraz nieposiadającą przegród pionowych tworzących ściany ze wszystkich stron;
- 14) **terenowych małych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć urządzone miejsca wypoczynku, place zabaw dla dzieci i ćwiczeń dla dorosłych, usytuowane na wolnym powietrzu i służące na potrzeby rekreacji i wypoczynku;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej, udziale powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, udziale**

powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć pojęcia, o których mowa w art. 2 i pkt odpowiednio: 28, 29, 30, 31, 32, 35 ustawy;

16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia, uchwały i zarządzenia, będące aktami prawa miejscowego.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

3. Nazwy własne (m.in. ulic, placów i obiektów) przywołane w tekście planu i opisane w części graficznej planu należy rozumieć odpowiednio, jak nazwy istniejące w dniu sporządzenia projektu planu.

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie występują przesłanki, w szczególności obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 5. 1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z nazwą i symbolem, wydzielone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczeniem graficznym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolami od 1MNW do 4MNW;
- 2) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;
- 3) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolami od 1KDD do 3KDD;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR;
- 5) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem 1RN;
- 6) teren lasu oznaczony symbolem 1L;
- 7) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 1ZN.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, zawarte są w rozdziale 2, przy czym dopuszcza się użytkowanie związane z funkcjonowaniem danego terenu - z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dotyczących lasów na terenie 1L - w postaci:

- 1) urządzeń budowlanych, wiat i altan, na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) urządzeń i sieci uzbrojenia terenu oraz obiektów z nią związanych, z zastrzeżeniem § 12;
- 3) obiektów lub urządzeń służących bezpieczeństwu publicznemu, ochronie środowiska lub odprowadzeniu wód opadowych oraz utrzymaniu porządku i czystości;
- 4) dojść i dojazdów niewydzielonych.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) W zakresie sytuowania budynków, ustala się:
 - a) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- b) zakaz sytuowania budynków na działce budowlanej w stosunku do granic tej działki w odległości mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych, przy czym: dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub garaży w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych odnoszących się do warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 2) w zakresie kształtowania kolorystyki elewacji, dachów budynków i wykorzystania materiałów wykończeniowych, ustala się:
- a) w zakresie dachów:
- zakaz stosowania pokryć dachowych z blachy trapezowej lub falistej,
 - nakaz stosowania na dachach spadowych pokryć dachowych w formie dachówki lub blachodachówki o fakturze imitującej kształt dachówki, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący,
 - nakaz kolorystyki pokryć dachów, z wyjątkiem dachów „zielonych” z warstwą wegetatywną: czerwone, brązowe, czarne, grafitowe lub szare,
 - dopuszcza się dachy z warstwą wegetatywną, przy czym obowiązuje geometria dachu ustalona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- b) w zakresie elewacji, nakazy:
- kolorystyki elewacji: jasnej kolorystyki ścian w odcieniach: bieli, szarości, żółci i brązu,
 - stosowanych materiałów elewacyjnych: kamień, beton, drewno, ceramika budowlana, tynki, płyty kompozytowe, płyty warstwowe lub blacha, z wyłączeniem: blach trapezowych, falistych oraz sidingu z tworzyw sztucznych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Ustala się zakazy:

- 1) lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, wyjątek stanowią:
- a) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej publicznej;
- b) poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopalin oraz wydobywanie kopalin ze złoża;
- 2) lokalizacji zamierzeń inwestycyjnych i działalności w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne.
2. Na terenach MNW gdzie dopuszczono usługi w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ustala się wyłącznie usługi nieuciążliwe zgodnie z definicją w § 3 ust.1 pkt 7.
3. **W zakresie ochrony lasów** ustala się utrzymanie roślinności leśnej w terenie 1L. Sytuowanie budynków w sąsiedztwie lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. **W zakresie ochrony wód podziemnych** ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 452 Zbiornik Chrzanów i jego projektowanej strefy ochronnej oraz zagrożenie zanieczyszczeniem głównych poziomów wodonośnych, ustala się:
- 1) **zakaz** lokalizacji:
- a) inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne lub mogących pogorszyć stan środowiska gruntowo-wodnego,
- b) indywidualnych oczyszczalni ścieków opartych na rozsączaniu ścieków w gruncie;

2) nakazy:

a) zagospodarowania ścieków zgodnie z przepisami: z zakresu Prawa wodnego, w tym przepisami określającymi warunki, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,

b) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;

3) wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach przeznaczonych do zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale nr 2.

5. W zakresie występowania, wskazanym w części graficznej planu, udokumentowanych złóż węgla kamiennego, w tym przyszłych potrzeb ich eksploatacji oraz racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi na terenach objętych eksploatacją złoża:

1) ze względu na konieczność ochrony powierzchni terenu planowanego pod zabudowę ustala się - na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna - obszar **OFZ** wskazany do ustanowienia filara ochronnego w złożu węgla kamiennego, oznaczony w części graficznej planu;

2) z uwagi na zagrożenie dla stanu technicznego obiektów budowlanych, ich konstrukcji i nośności oraz potrzebę zagwarantowania użytkowania obiektów bez zakłóceń, w zasięgu obszaru OFZ wpływy działalności górniczej nie mogą ograniczać przydatności terenów do zabudowy.

6. **W zakresie ochrony przed hałasem:** na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska wskazuje się teren wyznaczony niniejszym planem jako należący do rodzaju przeznaczenia, dla którego został określony dopuszczalny poziom hałasu. Dla faktycznie zagospodarowanego terenu należy przyjmować poziom hałasu ustalony dla przeważającej funkcji: dla terenów od 1MNW do 4MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

7. **W zakresie ochrony powietrza** ustala się obowiązek ochrony powietrza polegający na ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w szczególności nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających standardy czystości emisji, z zachowaniem warunków określonych zgodnie z uchwałami Sejmiku Województwa Śląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

8. **Ochrona warstwy próchniczej powierzchni ziemi** z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony warstwy próchniczej gleby przed degradacją lub zanieczyszczeniem.

9. **W zakresie gospodarki odpadami** komunalnymi ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym regulacjami obowiązującymi w mieście Jaworzno, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych.

§ 8. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna wielkość powierzchni działki i minimalna szerokość frontu działki: 800 m² i 20 m,

2) położenie granic działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem prostym, wyjątek stanowi teren 4MNW.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Wskazuje się w części graficznej planu:

- 1) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jan Kanty 2” WK 17116;
 - 2) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jan Kanty - Szczakowa” WK 17786;
 - 3) obszar zagrożony możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych charakteryzujący się skomplikowanymi warunkami gruntowymi - cały obszar planu;
 - 4) obszar wychodni utworów węglanowych;
 - 5) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 452 Zbiornik Chrzanów wraz z projektowaną strefą ochronną oraz zagrożeniem zanieczyszczenia głównych poziomów wodonośnych - cały obszar planu;
 - 6) obszar suchej dolinki.
2. Wyznacza się cały obszar objęty planem jako obszar zagrożony możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych charakteryzujący się skomplikowanymi warunkami gruntowymi, z uwagi na możliwość występowania form i zjawisk krasowych, i ustala się:
- 1) **nakaz**, w przypadku zagospodarowania terenu i lokalizacji obiektów budowlanych, uwzględnienia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
 - 2) **zakaz** skoncentrowanego odprowadzania do gruntu wód opadowych, roztopowych i oczyszczonych ścieków (w tym lokalizacji studni chłonnych).
3. Zagospodarowanie terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 452 Zbiornik Chrzanów, zgodnie z ustaleniami w § 7 ust.4 odnośnie zasad ochrony wód podziemnych.
4. W obszarze suchej dolinki, o której mowa w ust.1 pkt 6, zagrożonej koncentracją spływu wód opadów nawałnych wyklucza się lokalizację budynków zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy w części graficznej ustaleń planu.
5. Zagospodarowanie terenów i realizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dostępu do niej i możliwości jej bezpiecznego funkcjonowania, w tym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

1. Obszar objęty planem obsługiwany jest z układu publicznych dróg istniejących i planowanych:
 - 1) istniejącej klasy zbiorczej: 1KDZ ul. Św. Wojciecha,
 - 2) istniejącej klasy dojazdowej: 2KDD, ul. Dolomitowej;
 - 3) planowanych dróg klasy dojazdowej: 1KDD, 3KDD.
2. Powiązania zewnętrzne zapewniają istniejące drogi publiczne: droga zbiorcza 1KDZ, droga dojazdowa 2KDD, droga wewnętrzna 1KR oraz ich powiązania z drogami planowanymi.
3. Dla uzupełnienia obsługi komunikacyjnej dopuszcza się lokalizację dojazdów niewydzielonych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.
4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej w terenach komunikacji drogowej publicznej, o których mowa w ust.1, oraz komunikacji drogowej wewnętrznej, z zachowaniem przepisów odrębnych dla dróg publicznych.

§ 11. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach działki budowlanej na terenach od 1MNW do 4MNW: nie mniej niż 2 miejsca na 1 mieszkanie, przy czym w przypadku występowania lokalu użytkowego dodatkowo należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla rowerów, w granicach działki budowlanej na terenach od 1MNW do 4MNW: nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal użytkowy (usługowy).

3. Miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić wyłącznie w przypadku realizacji funkcji usługowej w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce dla lokalu użytkowego w ramach działki budowlanej na terenach od 1MNW do 4MNW. Zapewnienie 1 wymaganego miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jest równoznaczne z zapewnieniem wymaganego 1 miejsca dla lokalu użytkowego także dla ogółu pojazdów.

4. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 1, w formie parkingów terenowych, garaży wolnostojących lub stanowiących część kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

1. Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w obszarze objętym planem ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie na lokalne potrzeby obsługi zabudowy i obszaru planu;
- 2) parametry sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należy przyjmować w sposób niezbędny dla prawidłowego uzbrojenia terenów, z zastrzeżeniem wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) wzdłuż lub w obrębie terenów komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej, przy czym prowadzenie sieci w ww. terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) wzdłuż granic ewidencyjnych działek w sposób jak najmniej ograniczający możliwości ich zainwestowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
- 4) **dopuszcza się** lokalizacje i parametry istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dostawę wody z sieci wodociągów miejskich;
- 2) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla terenów wyznaczonych w planie, realizowane będzie w oparciu o istniejące wodociągi oraz budowę nowych;
- 3) budowa wodociągów w układzie pierścieniowym, z dopuszczeniem rozgałęźnego nawiązującego do układu komunikacyjnego, nie wykluczając innych rozwiązań;
- 4) dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty p.poż., zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 5) dopuszcza się rozwiązania alternatywne dopuszczające uzupełnienie wody na cele ppoż. ze źródeł innych niż sieć wodociągowa.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) budowę systemu odprowadzania ścieków sanitarnych do istniejącej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków Jaworzno Dąb, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) rozbudowę systemu kanalizacyjnego w systemie rozdzielczym tj. sieci kanalizacji sanitarnej i sieci kanalizacji deszczowej, z czego sieć deszczowa winna posiadać swój odbiornik;
- 3) część obszaru planu, zgodnie ze wskazaniem w części graficznej planu, objęta jest granicą obszaru aglomeracji Jaworzno, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne – obowiązują przepisy odrębne w zakresie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) dopuszcza się: indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach

oraz innych przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ochrony warstw wodonośnych zgodnie z ustaleniami w z § 7 ust.4 oraz zasięgu obszaru Aglomeracji Jaworzno;

4. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z uwarunkowań geologicznych zgodnie z § 9 ust.2:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w oparciu o:

- a) indywidualne systemy zagospodarowania wód w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2,
- b) system kanalizacji deszczowej po wybudowaniu;

2) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do wód i do ziemi, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, przy czym nakazuje się stosowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej, opartych na infiltracji wody lub pełniących funkcje retencji wodnej, w tym umożliwiając zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia;

3) nakaz zastosowania urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi odnośnie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zastosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz: dostawa gazu w oparciu o istniejącą sieć dystrybucyjną, po jej wybudowaniu.

7. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o budowę układu linii kablowych i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie niskich i średnich napięć, wraz ze stacjami transformatorowymi;
- 2) możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) **zakaz** lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

8. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się rozwój telekomunikacji w zależności od potrzeb;
- 2) ustala się prowadzenie linii teletechnicznych w kanalizacji teletechnicznej bądź w postaci kabli ziemnych;
- 3) **ustala się zakaz** lokalizacji w obszarze planu stacji bazowych telefonii komórkowej na masztach w terenie i na konstrukcjach wsporczych na budynkach, z zastrzeżeniem w pkt 4;
- 4) **dopuszcza się:** na terenach przeznaczonych pod zabudowę i z dopuszczeniem zabudowy budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej jako infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu o wysokości masztów nie większej niż 5 m, chyba że inne ustalenia planu ją wykluczają lub ograniczają.

9. Dopuszcza się zaopatrzenie obiektów w energię elektryczną, ciepło oraz chłód z odnawialnych źródeł energii (OZE), w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, z uwzględnieniem zasad i warunków określonych w § 13 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 13. Zasady w zakresie lokalizacji, wysokości i mocy instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE)

1. Na obszarze planu, ustala się:

1) **zakaz** lokalizacji:

- a) instalacji wykorzystujących energię wiatru,
- b) lokalizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem w pkt 2,
- c) urządzeń (instalacji) wykorzystujących energię o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej powyżej 50kW, otrzymywaną z: biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu oraz z biopłynów i wodoru odnawialnego;

2) **dopuszczenie** lokalizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii, na terenach komunikacji drogowej publicznej 1KDZ, 1KDD-3KDD: do 50 kW i o wysokości nie większej niż 4 m;

3) instalacje na budynkach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 14. Tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego

1. Na obszarze objętym planem, wskazuje się ogólnodostępne tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o znaczeniu lokalnym: **1KDZ, od 1KDD do 3KDD** obejmujące tereny komunikacji drogowej publicznej oraz 1KR publiczną drogę wewnętrzną.

2. Dla obszaru planu określono w § 12, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej co oznacza, że na całym obszarze objętym planem będą z tego tytułu realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na potrzeby obszaru objętego planem.

§ 15. Wysokość stawki procentowej

1. Ustala się obszary, zgodnie z zasięgiem określonym w części graficznej planu, dla których ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, wynoszącą: 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów: 1MNW – 4MNW, 1KDZ, 1KDD-3KDD, 1KR.

2. Dla pozostałych obszarów, niewymienionych w ust.1, nie zachodzą przesłanki związane ze wzrostem wartości nieruchomości, które wymagałyby określenia stawki procentowej.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, obejmujące przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

§ 16. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** o symbolach od 1MNW do 4MNW i ustala się:

1) **przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;**

2) **przeznaczenie uzupełniające terenu:**

- a) usługi rzemieślnicze, z zastrzeżeniem w ust.2,
- b) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- c) usługi nauki,
- d) usługi sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem w ust.2,
- e) usługi biurowe,
- b) zieleni urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) **nakazy:**

- a) sposobu realizacji usług, z wykluczeniem lokalizacji budynków i jako nieuciążliwych:
 - usług sportu i rekreacji: wyłącznie jako terenowych małych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

- pozostałych wyłącznie w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego - o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
- b) nadziemnej intensywności zabudowy: minimalnej 0,1, maksymalnej 0,4,
- c) maksymalnej intensywności zabudowy 0,6,
- d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- e) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 35 %,
- f) przestrzegania nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu,
- g) zagospodarowanie terenu i lokalizacja zabudowy w terenie 4MNV, z uwzględnieniem strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110kV, oznaczonej w części graficznej planu,
- h) lokalizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej według wskaźników określonych w §11,
- i) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;

2) dopuszcza się:

- a) w ramach usług rzemieślniczych wyłącznie nieuciążliwe usługi krawieckie, szewskie, fotograficzne, optyczne, kosmetyczne i fryzjerskie oraz pracownie artystyczne, lokalizowane w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
- b) możliwość sytuowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o ile powierzchnia działki budowlanej zapewni każdemu z budynków wolnostojących możliwość przydzielenia docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 800 m².

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) nakazy:

- a) w zakresie kształtowania geometrii dachu:
 - spadowego: dwuspadowego o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych lub wielospadowego o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, z dopuszczeniem naczółków i lukarn, o nachyleniu połaci 30° – 45°, z zastrzeżeniem w pkt 2, lit. b i lit. c,
- b) w zakresie wysokości:
 - budynków z dachami spadowymi nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m, przy czym garaży, wiat, altan, budynków gospodarczych i budynków infrastruktury technicznej nie może przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 5 m,
 - budowli nie może przekraczać 8 m;

2) dopuszcza się:

- a) dachy „zielone” z warstwą wegetatywną, przy zachowaniu ustalonej geometrii dachów,
- b) kształtowanie dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dachem dwuspadowym o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia od 30° do 45° z 20-procentowym udziałem dachu płaskiego w powierzchni całego dachu tego budynku; obowiązuje ustalona wysokość jak dla budynków z dachami spadowymi w pkt 1 lit.b,
- c) dachy płaskie dla garaży, wiat, altan, budynków gospodarczych i budynków infrastruktury technicznej, przy czym obowiązuje ograniczenie wysokości do 3,50 m.

§ 17. Dla terenów komunikacji drogowej publicznej o symbolach: 1KDZ oraz od 1KDD do 3KDD ustala się:

1) **przeznaczenie:**

- a) **1KDZ – teren drogi zbiorczej,**
- b) **od 1KDD do 3KDD – teren drogi dojazdowej;**

2) **przeznaczenie uzupełniające terenu:**

- a) komunikacja pieszo-rowerowa,
- b) parking,
- c) zieleń urządzona.

3) ustala się szerokość terenów przeznaczonych pod komunikację drogową publiczną:

- a) 1KDZ: 2 m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowania zgodnie z częścią graficzną planu i granicą obszaru objętego planem,
- b) 1KDD – 3KDD: 10 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań i placów manewrowych zgodnie z częścią graficzną planu;

4) parametry techniczne i użytkowe: w terenie 1KDZ odpowiadające klasie drogi zbiorczej, w terenach od 1KDD do 3KDD odpowiadające klasie drogi dojazdowej;

5) zasady zagospodarowania terenów:

a) **nakazy:**

- wysokości budowli nie większej niż 8 m,
- uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w tym z dysfunkcją wzroku, poprzez wyeliminowanie barier architektonicznych,

b) **zakaz** lokalizacji obiektów budowlanych mogących uniemożliwić zachowanie ciągłości przejazdu.

§ 18. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach od **1KR**, i ustala się:

1) **przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;**

2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 5 m;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) **zakaz** lokalizacji obiektów budowlanych mogących uniemożliwić zachowanie ciągłości przejazdu,
- b) **nakaz** wysokości budowli nie większej niż 8 m,
- c) **dopuszcza się** brak segregacji ruchu kołowego i pieszego.

§ 19. 1. Wyznacza się **teren rolnictwa z zakazem zabudowy** o symbolu **1RN** i ustala się:

1) **przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;**

2) **przeznaczenie uzupełniające terenu:** zieleń naturalna.

§ 20. 1. Wyznacza się **teren lasu** o symbolu **1L**, i ustala się:

1) **przeznaczenie: teren lasu.**

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: **zakaz** lokalizacji budynków.

§ 21. 1. Wyznacza się **teren zieleni naturalnej** o symbolu **1ZN**, i ustala się:

1) **przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;**

2) **przeznaczenie uzupełniające terenu:** komunikacja pieszo-rowerowa.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) **zakaz** lokalizacji budynków;
- 2) **nakaz** wysokości budowli nie większej niż 8 m.

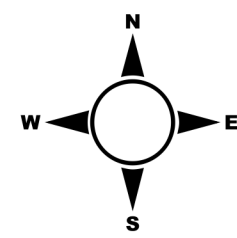
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jaworzna.

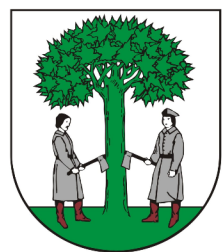
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Prezydent Miasta Jaworzna

Paweł Silbert



MIASTO JAWORZNO
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"GÓRA PIASKU - POŁUDNIE" W JAWORZNIE



CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA 1:1000
0 20 40 60 80 100 m

INFORMACJA O UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH:
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 (strefa 6)
INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU
PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO:
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
(Licencja nr GD_OD.6642.1573.2024_2468_P z dnia 24.10.2024 r.)



LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OZNACZENIA USTALEŃ PLANU

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

OBSZAR, DLA KTÓREGO USTALA SIĘ STAWKĘ PROCENTOWĄ SŁUŻĄCĄ NALICZENIU JEDNORAZOWEJ OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

OBSZAR ZAGROŻONY ZANICZYSZCZENIEM GŁÓWNYCH POZIOMYCH WODONOŚNYCH - CAŁY OBSZAR PLANU

OBSZAR ZAGROŻONY MOŻLIWOŚCIĄ WYSTĄPIENIA NIEKORZYSTNYCH ZJAWISK GEOLOGICZNYCH CHARAKTERYZUJĄCY SIĘ SKOMPLIKOWANYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI - CAŁY OBSZAR PLANU

GRANICA OBSZARU OFZ, WSKAZANEGO DO USTANOWIENIA FILARU OCHRONNEGO W ZŁOŻU WĘGLA KAMIENNEGO

SYMBOLE, NAZWY I OZNACZENIA GRAFICZNE PRZEZNACZENIA TERENU

MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ

KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

L TEREN LASU

ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW OBOWIĄZUJĄCYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "JAN KANTY 2" WK 17116

GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "JAN KANTY - SZCZAKOWA" WK 17786

GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZPW NR 452 ZBIORNIK CHRZANÓW WRAZ Z PROJEKTOWANĄ STREFĄ OCHRONNĄ - CAŁY OBSZAR PLANU

GRANICA OBSZARU AGLOMERACJI JAWORZNO W ROZUMIENIU PRZEPISÓW USTAWY PRAWO WODNE

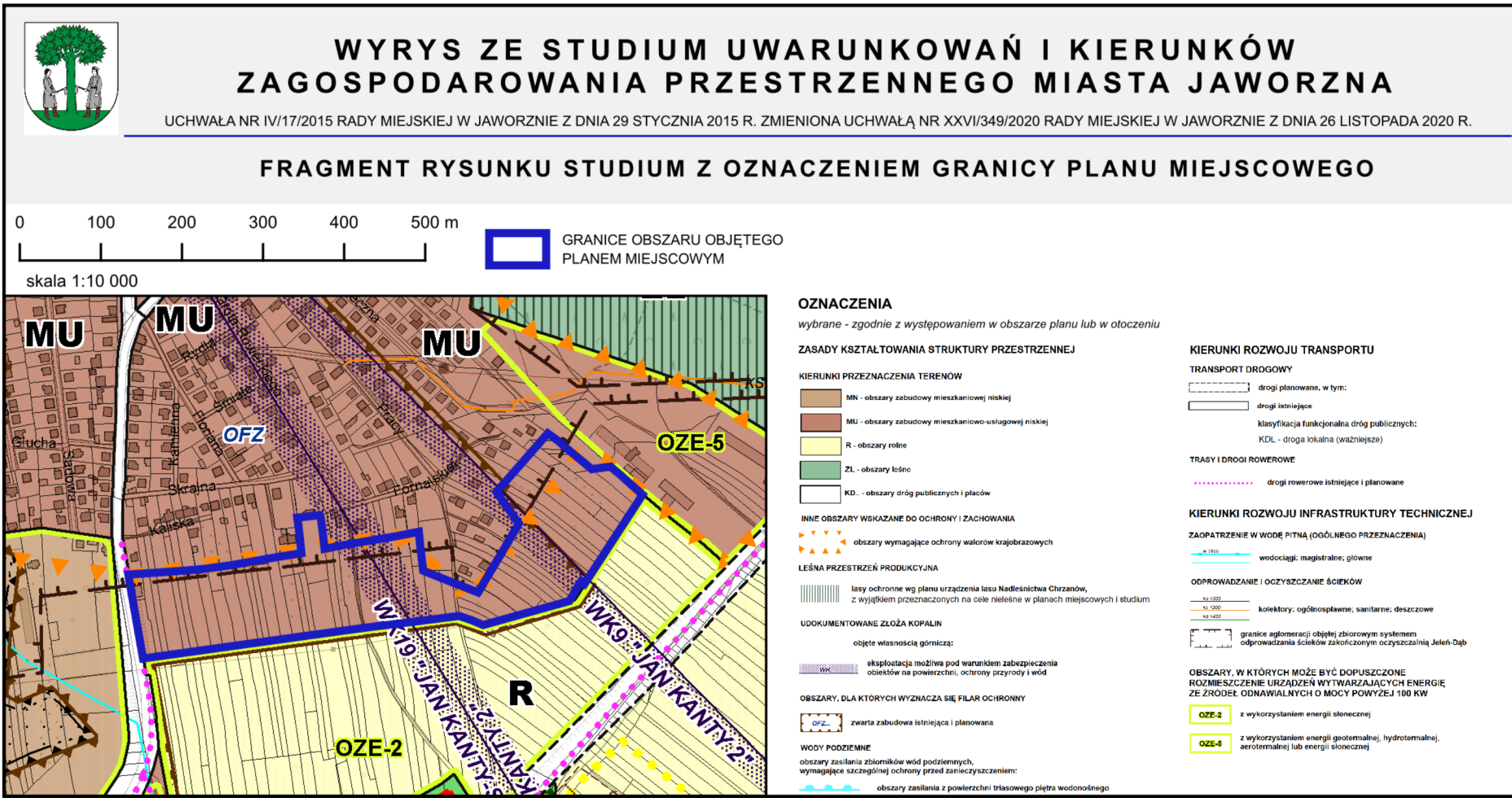
OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH, NIEBĄDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

GRANICA OBSZARU WYCHODNI UTWORÓW WĘGLANOWYCH

OBSZAR SUCHEJ DOLINKI

NAPIĘTIWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV ZE STREFĄ OCHRONNĄ

GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Jaworznie

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jaworznie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn.zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 r. poz. 1688 z późn.zm.) ,

Rada Miejska w Jaworznie rozstrzyga

§ 1. W sprawie uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Góra Piasku – Południe” w Jaworznie” w trakcie konsultacji społecznych:

1) pierwszych, trwających od 15 kwietnia do 16 maja 2025 r. - **nie uwzględnić w części uwagi** wniesionej przez osobę prywatną, dotyczącej działki nr 4105 w obr. 90 w zakresie przebiegu planowanej publicznej drogi dojazdowej 1KDD dzielącej przedmiotową działkę, z następującym uzasadnieniem:

Osoba wnosząca uwagę zakwestionowała przebieg zaplanowanej publicznej drogi dojazdowej, która dzieli działkę uniemożliwiając jej zagospodarowanie w całości. Działki w obszarze planu (w tym działka nr 4105) mają kształt i układ dawnych działek rolnych, są wąskie i długie, a to powoduje, że jakakolwiek droga poprowadzona w układzie równoleżnikowym, będzie zawsze je dzieliła. Konieczność poprowadzenia drogi wynikała z potrzeby obsługi komunikacyjnej terenów planowanej zabudowy jak również z faktu, że duża część działek jest obecnie zabudowana i zagospodarowana w taki sposób, który uniemożliwia wydzielenie dojazdu od strony istniejących ulic do dalszej części działek. Działka nr 4105 zlokalizowana jest bezpośrednio przy ul. Św. Wojciecha i na jej terenie zaplanowano powiązanie tej ulicy 1KDZ z nową drogą dojazdową 1KDD, poprowadzoną w celu zapewnienie obsługi komunikacyjnej fragmentom działek oddalonych od istniejących dróg. Przebieg drogi, poprowadzonej wzdłuż granicy terenu zurbanizowanego podyktowany jest również sąsiedztwem napowietrznej linii elektroenergetycznej i jej strefą techniczną. Zaplanowanie drogi w miejscu, gdzie z uwagi na oddziaływanie pola elektromagnetycznego występują ograniczenia w lokalizacji zabudowy uznano za rozwiązanie optymalne. W toku przeprowadzonych dwukrotnie konsultacji społecznych większość właścicieli działek zaakceptowała takie rozwiązanie komunikacyjne, dlatego nie przewiduje się zmiany śladu planowanej drogi;

2) pierwszych, trwających od 15 kwietnia do 16 maja 2025 r. - **nie uwzględnić w części uwagi**, wniesionej przez osobę prywatną, dotyczącej przedłużenia przebiegu planowanej publicznej drogi dojazdowej 1KDD aż do terenu zieleni naturalnej 1ZN w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej działce nr 4030 w obr. 90, z następującym uzasadnieniem:

Mając na uwadze sposób zagospodarowania i zabudowy działki budowlanej, które uniemożliwiają wydzielenie dojazdu od strony ul. Dolomitowej do dalszej części działki oraz zapewnienie możliwości dojazdu z drogi publicznej fragmentom działek oddalonych od istniejących dróg, w ramach równego traktowania stron i zachowania konsekwencji w planowaniu obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu, przebieg planowanej drogi 3KDD został przedłużony w taki sposób, żeby działka nr 4030 miała do niej bezpośredni dostęp. Nie uznaje się jednak za słuszne przedłużenia przebiegu drogi aż do granicy terenu 1ZN ponieważ został on przeznaczony w planie po zieleni naturalną i nie planuje się jego zabudowy;

3) pierwszych, trwających od 15 kwietnia do 16 maja 2025 r. - **nie uwzględnić w całości uwagi** wniesionej przez osobę prywatną, dotyczącej obniżenia wymaganej minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 800 m² do 700 m², z następującym uzasadnieniem:

Osoba wnosząca uwagę postulowała obniżenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych do 700m². Ustalona minimalna wielkość powierzchni 800 m² nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW, oprócz wskaźników zagospodarowania terenu, jest narzędziem kształtowania sposobu zagospodarowania terenu. W obszarze planu zaprojektowano zabudowę o niskiej intensywności i nie przewiduje się jej intensyfikacji co wiązałoby się z obniżaniem powierzchni działek. Przyjęte zasady zagospodarowania podyktowane są z jednej strony kontynuacją sposobu zagospodarowania i zabudowy sąsiedztwa (zachowaniem lokalnego standardu zabudowy w zakresie charakteru, form, skali i intensywności), jak i koniecznością ochrony warstw wodonośnych głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 452 Zbiornik Chrzanów i jego projektowaną strefą ochronną. Ochrona zasobów GZWP nr 452 Chrzanów wymaga nie dopuszczenia do infiltracji zanieczyszczeń do poziomu wodonośnego oraz zachowania właściwych warunków zasilania wód podziemnych w strefach zasilania. Z powyższych względów ustalono w planie zasady ochrony wód podziemnych w § 7 ust.4 oraz ustalono dla terenów MNW minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m² oraz wysoki min. 50% udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, aby umożliwić infiltrację jak największej ilości wód opadowych lub roztopowych do warstwy wodonośnej;

4) drugich, trwających od 24 czerwca do 22 lipca 2025 r. - **nie uwzględnić w całości uwagi** wniesionej przez osobę fizyczną dotyczącej przedzielenia działki nr 4105 w obr. 90 przebiegiem planowanej publicznej drogi dojazdowej 1KDD, z następującym uzasadnieniem:

Osoba wnosząca uwagę zakwestionowała przebieg zaplanowanej publicznej drogi dojazdowej, która dzieli działkę (w miejscu, gdzie ma ona największą szerokość) przez co cyt.: „*traci niemal całkowicie swoją wartość gospodarczą i funkcjonalną*”. Działki w obszarze planu mają kształt i układ charakterystyczny dla działek rolnych, są wąskie i długie, a to powoduje, że jakakolwiek droga poprowadzona na kierunku wschód - zachód będzie zawsze je dzieliła. Konieczność poprowadzenia drogi wynikała z potrzeby obsługi komunikacyjnej terenów planowanej zabudowy jak również z faktu, że duża część działek jest obecnie zabudowana i zagospodarowana w sposób, który uniemożliwia wydzielenie dojazdu od strony istniejących ulic (Kaliskiej, Skrajnej, Dolomitowej) do dalszej części działek. Działka nr 4105 zlokalizowana jest bezpośrednio przy ul. św. Wojciecha i na jej terenie zaplanowano powiązanie tej ulicy 1KDZ z nową drogą dojazdową 1KDD, poprowadzoną w celu zapewnienie obsługi komunikacyjnej fragmentom działek oddalonych od istniejących dróg. Przebieg drogi podyktowany jest również sąsiedztwem napowietrznej linii elektroenergetycznej i jej strefy technicznej, aby zoptymalizować ograniczenia w zagospodarowaniu. W toku konsultacji społecznych większość właścicieli działek zaakceptowała takie rozwiązanie komunikacyjne, stąd też nie przewiduje się zmiany planowanego przebiegu drogi. Istotne jest, że zaplanowana publiczna droga dojazdowa zapewni dogodny dostęp komunikacyjny do dwóch funkcjonalnie odmiennych terenów:

- części północnej działki - zgodnie z ustaleniami Studium - przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej (MU obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej, a w przedmiotowym planie: 1MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej),

- części południowej nie przeznaczonej pod zabudowę (w Studium R obszar rolny, a w obowiązującym planie 3R teren rolny).

Trudno zatem twierdzić, że działka traci wartość gospodarczą i funkcjonalną w wyniku podzielenia jej przez drogę, skoro zyskuje uregulowany publiczny dojazd (utrudniony z ul. Św. Wojciecha, wysokiej klasy technicznej drogi zbiorczej), zyskuje na wartości poprzez zmianę przeznaczenia z terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a zaplanowana na granicy urbanizacji droga gminna będzie zapewniać bezpośrednią obsługę komunikacyjną obu częściom działki, o odmiennych sposobach zagospodarowania i użytkowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Jaworznie

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jaworznie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2025 poz.1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn.zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.),

Rada Miejska w Jaworznie rozstrzyga

1.Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i dróg gminnych, konieczne do obsługi terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

2.Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Jaworznie

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„Góra Piasku – Południe” w Jaworznie

Plan miejscowy sporządzony jest na podstawie Uchwały Nr IV/45/2024 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Góra Piasku – Południe” w Jaworznie i obejmuje obszar o powierzchni ok. 6,7 ha w granicach oznaczonych w części graficznej planu.

Głównym celem podjętej uchwały jest stworzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Obszar objęty planem był dotychczas niezainwestowany i niezabudowany. Centralną część zajmują odłogowane użytki rolne, w tym fragmentarycznie III klasy bonitacyjnej.

Ustalenia planu umożliwią zmianę byłego krajobrazu rolniczego na zainwestowany krajobraz podmiejski. Podstawą do planowania zagospodarowania i zabudowy były: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna przyjęte Uchwałą Nr IV/17/2015 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 stycznia 2015 r., zmienione Uchwałą Nr XXVI/349/2020 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 listopada 2020 r. (zwane dalej „studium”) oraz rozpoznane uwarunkowania ekofizjograficzne w „Opracowaniu Ekofizjograficznym” z grudnia 2024 r., autorstwa mgr Anety Tychowskiej-Jankowskiej. Istotne jest, że w studium obszar objęty planem w zdecydowanej większości położony jest w zasięgu „obszarów wymagających ochrony walorów krajobrazowych”. Z uwagi na powyższe zaplanowano teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w szczególności z dachami spadowymi o wysokości nie większej niż 10 m z określonymi wymogami w zakresie kolorystyki elewacji i dachu oraz wskazanymi materiałami wykończeniowymi na ścianach i dachach. Dopuszczono dachy płaskie w ściśle określonych przypadkach, z zachowaniem zasady dominacji dachów spadowych. Ustalono ponadto minimalną powierzchnię działki budowlanej 800 m². Umożliwi to w przyszłości realizację zabudowy o niskiej intensywności i wysokości, z dużym 50% udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uzupełniono ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy, w szczególności określeniem nakazów w zakresie:

- sytuowania nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w części graficznej planu,

- kształtowania geometrii dachów, która została ustalona: jako dachy spadowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach od 1MNW do 4MNW z dopuszczeniem płaskich dla garaży i budynków gospodarczych oraz na fragmencie dachów (20% udziału powierzchni) budynków jednorodzinnych z dachami dwuspadowymi symetrycznymi,

- stosowania określonej kolorystyki i materiałów wykończeniowych na elewacjach i dachach. Kolorystyka została dobrana spośród kolorów stonowanych, pastelowych, unikając tworzenia kolorystycznych kontrastów,

- wysokości obiektów i wskaźników regulujących udział powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Obszar planu będzie zagospodarowany planowaną niską zabudową mieszkaniową. Ustalone wskaźniki zagospodarowania i zasady kształtowania zabudowy na terenach 1MNW-4MNW zachowują konieczne proporcje terenu zabudowanego (max. 35% udział) do wymaganego zachowania terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej (min. 50% udział). W planowanym

przeznaczeniu terenu zachowano grunty leśne w terenie lasu 1L oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie gdzie postępuje proces samoistnej sukcesji.

3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar planu nie został - w sporządzonym przez Zarząd Województwa Śląskiego „Audycie krajobrazowym województwa śląskiego (Uchwała Sejmiku Województwa Śląskiego nr VII/16/16/2025 z dnia 23 czerwca 2025 r.) - zaliczony do krajobrazów priorytetowych, rozumianych zgodnie z definicją zawartą w art. 7 ustawy, jako krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne, czy estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania.

Niezależnie od powyższej oceny obszar planu posiada walory krajobrazowe, które zostały uwzględnione z uwagi na ustalenia polityki przestrzennej miasta wyrażone w Studium: obszar planu został zaliczony do „obszaru wymagającego ochrony walorów krajobrazowych”. Usytuowany jest w granicach wydzielonych obszarów o najwyższych walorach krajobrazowych gminy obejmujących rozległe obszary jednostek Dobra – Wilkoszyn – Bieczyna – Jeleń, stanowiących mozaikę terenów rolnych, nieużytków i rozproszonych zabudowy. Powyższe było podstawą do ustalenia zasad zagospodarowania i kształtowania jednorodnej funkcjonalnie zabudowy mieszkaniowej niskiej z dachami spadowymi, o ustalonej kolorystyce dachów i elewacji budynków. Określone wskaźniki, w szczególności wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej (co najmniej połowa działki budowlanej) i wielkość działki budowlanej nie mniejszej niż 800 m² umożliwi uzyskanie w przestrzeni zabudowy o uporządkowanym charakterze i skali, w otoczeniu zieleni. Powinno to zagwarantować uzyskanie ładu przestrzennego i harmonii w krajobrazie.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały ustalone w § 7 uchwały.

Wymagania ochrony środowiska uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obejmujących: określenie zasad ochrony lasu i wód podziemnych, ochrony przed hałasem, ochrony powietrza i powierzchni ziemi. Jednocześnie ustalone zostały wymogi w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenach przeznaczonych do zabudowy (min. 50% w terenach MNW). W planie wprowadzono ponadto zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem: inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopalin oraz wydobywanie kopalin ze złoża.

Cały obszar planu jest w zasięgu warstw wodonośnych głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 452 Zbiornik Chrzanów i jego projektowanej strefy ochronnej ze względu na zagrożenie wód podziemnych infiltracją zanieczyszczeń z powierzchni terenu. Ochrona zasobów GZWP nr 452 Chrzanów wymaga nie dopuszczenia do infiltracji zanieczyszczeń do poziomu wodonośnego, a także zachowania właściwych warunków zasilania wód podziemnych w strefach zasilania. Z uwagi na powyższe ustalono zasady ochrony wód podziemnych w § 7 ust.4, ustalono dla terenów MNW wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej min. 50% w powierzchni działki budowlanej, aby umożliwić infiltrację wód opadowych lub roztopowych do warstwy wodonośnej w strefach zasilania zbiornika.

W planie wskazano w części graficznej granicę udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Jan Kanty 2” oraz „Jan Kanty – Szczakowa”. Oba złoża są uznane w wykazie złóż Głównego Geologa Kraju jako złoża niezagospodarowane o znaczeniu ogólnokrajowym, które powinny podlegać szczególnej ochronie.

W granicach obszaru objętego planem nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) oraz przyjęto założenie zachowania

terenu lasu 1L, co oznacza, że nie wnioskowano o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W przeszłości teren był użytkowany rolniczo, co skutkuje brakiem historycznej zabudowy, jak również obiektów małej architektury sakralnej, czy stanowisk archeologicznych. Z uwagi na powyższe w planie brak ustaleń w tym zakresie.

5. Wymagana ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz.731).

Uchwała nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć komfort życia mieszkańców, wręcz przeciwnie. Zaplanowane przeznaczenie i zagospodarowanie skoncentrowane na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej prowadzi do uzyskania w przyszłości nowej zabudowy o ustalonych formach, funkcjach i wskaźnikach. W celu wyeliminowania niekorzystnych oddziaływań w ustaleniach (§ 7) zawarto: zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a w terenach zabudowy mieszkaniowej MNW dopuszczone zostały wyłącznie usługi nieuciążliwe jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

Istotna jest w obszarze planu problematyka geologiczna i górnicza. Obszar pozostaje w zasięgu udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Jan Kanty 2” oraz „Jan Kanty-Szczakowa”, chociaż obecnie jest poza granicami terenu i obszaru górniczego. Mając na uwadze ochronę powierzchni terenu i planowanej zabudowy określono w planie zasięg obszaru OFZ, wynikający ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Jaworzna, wskazany do ustanowienia filara ochronnego w złożu węgla kamiennego.

Niezależnie od powyższego, ze względu na charakterystykę budowy geologicznej, o czym poniżej, określono cały obszar planu jako obszar zagrożony możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych charakteryzujący się skomplikowanymi warunkami gruntowymi. W podłożu całego obszaru opracowania występują wapień, margle i dolomity warstw gogolińskich – seria węglanowa triasu, która w części zachodniej tworzy wychodnie, a w części wschodniej przykryta jest pokrywą osadów czwartorzędowych. Ze względu na możliwość występowania form i zjawisk krasowych obszar planu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U.2012 poz. 463), charakteryzuje się skomplikowanymi warunkami gruntowymi. Dla określenia przydatności terenu do zabudowy konieczne jest sporządzenie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, która będzie niezbędna do wydania pozwolenia na budowę. Ponadto, ze względu na zagrożenie wystąpienia zjawisk krasowych nie należy dopuszczać do skoncentrowanej infiltracji wód w głąb skał węglanowych, stąd w ustaleniach planu wprowadzono zakaz skoncentrowanego odprowadzania do gruntu wód opadowych, roztopowych i oczyszczonych ścieków (w tym lokalizacji studni chłonnych).

Istotne jest, że w południowo-wschodniej części obszaru planu usytuowany jest niewielki fragment suchej dolinki, która w czasie nawalnych opadów będzie koncentrować spływy wód. Powyższe było podstawą od wskazania linii zabudowy w taki sposób żeby wyeliminować sytuowanie budynków w miejscu potencjalnego zagrożenia.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniane są przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy. Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym ustalono w § 11 uchwały.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W planie ustalono przeznaczenie terenu oraz zasady zagospodarowania umożliwiające lokalizację zabudowy mieszkaniowej. Zaplanowane zagospodarowanie terenu (ustalone wskaźniki i standardy) podniosą wartość gruntów, dotychczas nieużytkowanych oraz efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu.

7. Prawo własności.

Plan sporządzany jest z poszanowaniem prawa własności. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności.

Większość działek ewidencyjnych jest własnością osób prywatnych, co utrudnia planowanie inwestycji celu publicznego, w szczególności publicznego układu komunikacyjnego, do obsługi zabudowy.

Część działek własności osób fizycznych z uwagi na ich kształt i powierzchnię (dawne działki rolne), może sprawiać trudności w realizacji docelowego przeznaczenia, jednak nie zdecydowano o wskazaniu w planie terenów do obowiązkowych scaleń i podziałów nieruchomości.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania projektu: Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centrum Rekrutacji, Śląskiego Oddziału Straży Granicznej, Komendanta Powiatowej Komendy Policji, itp. Ww. organy uczestniczyły również w procesie opiniowania i uzgadniania projektu nie zgłaszając zastrzeżeń.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Wymagania zostały spełnione poprzez:

- 1) określenie zasad ochrony środowiska;
- 2) ustalenie obszaru OFZ, wskazanego do ustanowienia filaru ochronnego w złożu węgla kamiennego;
- 3) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy poprzez istniejące i planowane drogi publiczne.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obszar planu nie jest wyposażony w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i wymaga budowy mediów, w szczególności w zakresie wodociągów, kanalizacji, energetyki, zaopatrzenia w gaz. Ustalenia planu umożliwiają lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury do obsługi obszaru i zabudowy, jak również lokalizację obiektów infrastruktury. Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej zawarte są w § 12.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.).

Ogłoszono i obwieszczono o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej). Ogłoszenie zamieszczono w prasie lokalnej, z wyznaczonym terminem składania wniosków, na stronie internetowej miasta w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta. W odpowiedzi na ogłoszenie w prasie w ustawowym terminie wpłynęły 4 wnioski indywidualne właścicieli działek, dotyczące przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową.

Projekt planu był opiniowany i uzgadniany. Procedura opiniowania i uzgodnień odbyła się zgodnie z art.17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym projekt nie został skierowany do organów, które na etapie zawiadamiania o przystąpieniu do sporządzania projektu planu deklarowały brak przedmiotu opiniowania lub uzgadniania, brak lokalizacji lub zamierzeń (Wody Polskie, administratorzy mediów). Następnie projekt został poddany konsultacjom społecznym od dnia 15 kwietnia do 16 maja 2025 r. W ramach konsultacji prowadzono punkt konsultacyjny, zorganizowano spotkanie otwarte w dniu 5 maja o godz. 15.00 oraz dyżur projektanta, a zbieranie uwag do projektu planu było możliwe w nieprzekraczalnym terminie do dnia 16 maja. Z przebiegu konsultacji społecznych sporządzono raport, a z każdej formy konsultacji spisano protokół. Do projektu planu wniesiono trzy uwagi, które dotyczyły: sposobu zagospodarowania i przeznaczenia działki zlokalizowanej przy ul. św. Wojciecha (rozdzielenia działki planowaną drogą 1KDD oraz ustalonej na niej nieprzekraczalnej linii zabudowy), układu komunikacyjnego (wydłużenia przebiegu drogi 3KDD) oraz zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z ustalonej 800 m² do wnioskowanej 700 m². Uwagi zostały uwzględnione w niewielkim stopniu, który dotyczył: zmiany położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 1MNW wzdłuż ul. Św. Wojciecha (8 m od krawędzi jezdni) oraz przedłużenia śladu drogi publicznej dojazdowej 3KDD, kosztem terenu 4MNW. W wyniku tych zmian projekt został skierowany powtórnie do uzgodnienia z zarządcą dróg miejskich oraz po uzyskaniu akceptacji w problematyce drogowej, był ponownie poddany konsultacjom społecznym, w ograniczonym zakresie wynikającym z wprowadzonych zmian w projekcie. Drugie konsultacje społeczne trwały od dnia 24 czerwca do 22 lipca 2025 r. W ramach konsultacji prowadzono punkt konsultacyjny, zorganizowano spotkanie otwarte w dniu 7 lipca o godz. 15.00 oraz dyżur projektanta, a składanie uwag do projektu planu było możliwe w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 lipca. Z przebiegu konsultacji społecznych sporządzono raport, a z każdej formy konsultacji spisano protokół. Do projektu planu wniesiono jedną uwagę, która dotyczyła przebiegu planowanej drogi dojazdowej 1KDD, która podzieliła działkę zlokalizowaną przy ul. św. Wojciecha.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.).

Na potrzeby planu miejscowego nie była prowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2023, poz.1094), ze względu na udzielone zgody na odstąpienie od jej przeprowadzenia: pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach znak WOOS.410.401.2024.MM z dnia 3 grudnia 2024 r. oraz pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jaworznie znak NS-NZ.9027.1.12.2.2024 z dnia 16 grudnia 2024 r. Sporządzający wystąpił o powyższe zgody mając na względzie ograniczoną ilość klas przeznaczenia określoną w projekcie ukierunkowanym w szczególności na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Prowadzone procedury zachowują wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

Dokumentacja prac planistycznych, poświadczająca wykonywanie czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, była prowadzona na bieżąco stosownie do wymogów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o miejski system sieci i urządzeń wodociągowych, jednak zaplanowany rozwój zabudowy wymaga rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej i budowy nowej. Zasady jej budowy, rozbudowy i modernizacji zostały określone w § 12 ust. 1 i ust. 2.

14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczaniu ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Obszar planu został przeznaczony pod ściśle określone klasy przeznaczenia terenu skoncentrowane na zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz fragmentami terenów przeznaczonymi pod las, zielen naturalną i rolnictwo. Zaplanowany w ten sposób rozwój obszaru wyklucza funkcje produkcyjne, a zatem nie jest możliwa lokalizacja zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Obszar planu, zgodnie z polityką przestrzenną gminy, określoną w studium, nie został zaplanowany do pełnienia funkcji rolniczych. Planowane kierunki zagospodarowania przestrzennego, określone w studium, to: MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, sporządzający projekt planu kierował się dążeniem do ograniczenia ingerencji w prywatną własność (czego nie udało się wyeliminować z uwagi na przeważającą w strukturze własności własność osób fizycznych) przy planowaniu dróg publicznych, zapewnienia interesu publicznego w zakresie ochrony środowiska oraz minimalizowania konfliktów funkcjonalno – przestrzennych (teren przeznaczony pod tereny zieleni na styku ze stadniną koni, zlokalizowaną poza obszarem planu przy jego granicy).

W trakcie sporządzania projektu planu zapewniona była możliwość udziału społeczeństwa zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu do dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: dostępność komunikacyjna terenów objętych planem zapewniona będzie poprzez istniejące i planowane drogi publiczne.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: w obszarze dotychczas niezurbanizowanym zaplanowano zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącym układem komunikacyjnym. Możliwe jest wykorzystanie publicznego autobusowego transportu zbiorowego z przystankami w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, przy ul. Jaworznickiej.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez: ustalenie terenu komunikacji pieszo-rowerowej w przeznaczeniu uzupełniającym w terenach komunikacji drogowej publicznej.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. nr 17, poz. 141),

w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy: obszar planu dotychczas niezagospodarowany należy uznać za uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w rejonie ulic Dolomitowej i gen. Stefana Grota-Roweckiego, umożliwiający rozwój i kontynuację funkcji mieszkaniowej

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Rada Miejska w Jaworznie podjęła uchwałę nr III/25/2024 z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna, w której stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą XXVI/349/2020 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 listopada 2020 r. zmieniającą uchwałę Nr IV/17/2015 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 stycznia 2015 r. jest nadal aktualne.

Sporządzony plan został opracowywany w taki sposób, aby spełniał warunek nienaruszalności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna przyjętego Uchwałą Nr IV/17/2015 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 stycznia 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVI/349/2020 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 listopada 2020 r., zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena nienaruszalności Studium przez ustalenia planu jest będzie dołączona do dokumentacji planistycznej.

V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn.zm.) w uzasadnieniu do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia się w szczególności wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy. Zgodnie zaś z nowelizacją wyżej wymienionej ustawy w wyniku wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla planów wszczętych po dniu wejścia w życie wyżej wymienionej zmiany tj. 24 września 2023 roku nie sporządza się prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, o której była mowa w art. 17 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prognoza pełniła funkcję informacyjną i wskazywała w sposób szczegółowy możliwość uzyskania dochodów i wydatków związanych bezpośrednio z uchwaleniem planu. Nie mniej biorąc pod uwagę powyższy obowiązek wskazania skutków finansowych uchwalenia planu wskazuje się na możliwość uzyskania dochodów z tytułu renty planistycznej, związane z uruchomieniem nowych terenów przeznaczonych pod atrakcyjne formy zabudowy, możliwość uzyskania dochodów z tytułu podatku od nieruchomości oraz dochody z tytułu zbycia nieruchomości gminnych.

Co do zasady zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jaworznie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w planie nie wskazuje się konkretnych inwestycji w tym zakresie. Należy jednak podkreślić, że uruchomienie terenów pod zabudowę związane będzie z kosztem realizacji infrastruktury technicznej w tym z budową dróg publicznych. W tym zakresie wiązać się to będzie również z koniecznością wykupienia nieruchomości pod przedmiotowe inwestycje, wszędzie tam gdzie przebiegają one przez grunty niebędące własnością miasta. Należy jednak przyjąć, że horyzont tych inwestycji będzie miał charakter sukcesywny tj. w miarę pozyskiwania kolejnych środków i potrzeb w tym zakresie. Plan nie zakłada obniżenia wartości nieruchomości i nie zakłada uniemożliwienia wykorzystania nieruchomości w sposób dotychczasowy, tym samym nie powinien wywoływać skutków o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podjęcie uchwały jest fakultatywne.

Jaworzno, 6 października 2025 r.

Opracował: Teobald Jałyński - Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury