

**Uchwała nr
Rady Miejskiej w Jaworznie**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jan Kanty – Niedzieliska”
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 z późn. zm.) 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 2026 r. poz. 538), z uwzględnieniem przepisów przejściowych art. 67 ust. 3 pkt 2 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 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:**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jan Kanty – Niedzieliska” w Jaworznie, zwany dalej „planem”, obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 12,3 ha, w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, określonych zgodnie z uchwałą nr V/60/2024 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jan Kanty – Niedzieliska” w Jaworznie.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) część graficzna planu – rysunek planu w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, które stanowi załącznik nr 2;
- 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, które stanowi załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne o obiekcie, które stanowią załącznik nr 4.

3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nazwa, symbol i oznaczenie graficzne przeznaczenia terenu;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obszar wskazany do ustanowienia filarów ochronnych w złożach węgla kamiennego (cały obszar planu);
- 5) obszar, dla którego ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 6) obszar zagrożony możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych, charakteryzujący się skomplikowanymi warunkami gruntowymi – obszar dawnej, płytkiej eksploatacji górniczej;
- 7) granice obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – cały obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu złoża węgla kamiennego „Jan Kanty-Szczakowa” (kod WK17786).

§ 2

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające rodzaj użytkowania i zagospodarowania terenu, a także rodzaj zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, której może towarzyszyć zagospodarowanie, użytkowanie i sytuowanie obiektów i urządzeń budowlanych z nią związanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 2) 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;
- 3) przeznaczeniu wykluczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie zakazane ustaleniami planu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, odnoszącą się do najbliższej możliwej odległości sytuowania ścian zewnętrznych budynków wraz z kondygnacjami podziemnymi w stosunku do terenów przyległych lub istniejących elementów zagospodarowania i ukształtowania terenu;
- 5) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) uciążliwym użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć sposób wykorzystywania i zagospodarowania otwartego terenu powierzchni działki budowlanej poza budynkiem na potrzeby działalności gospodarczej w formie: wykonywania pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej; magazynowania i składowania materiałów, substancji, towarów i produktów; miejsc postojowych dla pojazdów ciężarowych i maszyn budowlanych.

§ 3

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 przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 2. **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu**

§ 4

1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i wyróżnione nazwą, symbolem i oznaczeniem graficznym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem MN-MW-U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 1MW-U i 2MW-U;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu oznaczony symbolem KR-KOP.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, zawarte są w rozdziale 3, przy czym dopuszcza się użytkowanie związane z funkcjonowaniem danego terenu, w postaci:

- 1) komunikacji pieszej, rowerowej i pieszo-rowerowej;
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) obiektów, urządzeń i sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem § 11;
- 4) obiektów i urządzeń służących bezpieczeństwu publicznemu, ochronie środowiska, odprowadzeniu wód opadowych, utrzymaniu porządku i czystości;
- 5) dojazdów.

§ 5

Określa się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

1) przy zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu na nich zabudowy, należy uwzględnić eksponowane położenie obszaru przy głównej drodze miejskiej (ul. Grunwaldzka), stosując podwyższone standardy architektoniczne oraz wysoką jakość rozwiązań przestrzennych, przy czym w zakresie kolorystyki budynków oraz pokryć dachowych:

- a) nakazuje się, z zastrzeżeniem lit. b, stosowanie na elewacji kolorów w odcieniach bieli, szarości lub jasnych, o niskim nasyceniu odcieni koloru brązowego (odcienie beżowe, kremowe) – nie dotyczy naturalnych kolorów materiałów elewacyjnych użytych na powierzchniach nieotynkowanych,
- b) dopuszcza się stosowanie na części elewacji, o udziale nie większym niż 10% powierzchni elewacji danej ściany budynku, innych odcieni kolorów, niż wymienione w lit. a,
- c) zakazuje się stosowania na dachach budynków mieszkalnych i usługowych pokryć dachowych z blachy trapezowej lub falistej, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący;

2) na działce budowlanej związanej z zabudową należy zapewnić:

a) wymagane miejsca parkingowe, zgodnie z ustaleniami dla terenów 1MW-U, 2MW-U i MN-MW-U,

b) miejsca do magazynowania odpadów, z uwzględnieniem regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Jaworzna.

§ 6

1. Określa się zasady ochrony środowiska:

1) zakazuje się realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne;

2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi oraz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;

3) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;

4) zakazuje się usług uciążliwych;

5) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, z wyjątkiem:

a) zbierania odpadów wytwarzanych w obrębie danej działki budowlanej w ramach usług lub innej działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem danego terenu,

b) postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

6) ustala się ochronę przed hałasem poprzez:

a) zaliczenie terenu o symbolu MN-MW-U do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,

b) zaliczenie terenów o symbolach MW-U do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,

c) dla budynków mieszkalnych oraz obejmujących funkcje chronione przed hałasem, w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, lokalizowanych w zasięgu przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu od drogi krajowej nr 79 (ul. Grunwaldzka), należy stosować rozwiązania techniczne ograniczające hałas, w szczególności stosując przegrody zewnętrzne, okna i drzwi o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, zapewniającej brak konieczności sytuowania ekranów akustycznych od strony tej drogi;

7) 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, w szczególności z zachowaniem warunków określonych zgodnie z uchwałą Nr V/36//2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

2. W zakresie uwarunkowań wynikających z występowania złóż węgla kamiennego, których zasięg określono na rysunku planu oraz przyszłych potrzeb ich eksploatacji i racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi na terenach objętych eksploatacją złoża, ustala się:

1) obszar wskazany do ustanowienia filarów ochronnych w złożach węgla kamiennego, na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna, obejmujący cały obszar planu;

2) ze względu na potrzebę zagwarantowania użytkowania bez zakłóceń obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia terenu, w zasięgu obszaru, o których mowa w pkt 1, nieprzekraczalne wielkości odształceń nie mogą ograniczać przydatności terenów do zabudowy.

§ 7

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się, że cały obszar planu położony jest w zasięgu złoża węgla kamiennego „Jan Kanty Szczakowa” (kod WK17786) – obowiązuje ochrona zasobów złoża na potrzeby jego gospodarczego wykorzystania i eksploatacji, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2.

§ 8

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w przypadku wystąpienia procedury scalenia i podziału nieruchomości:

1) na terenach 1MW-U i 2MW-U – powierzchnia działki nie mniejsza niż 2 000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;

2) na terenie MN-MW-U – powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, przy czym dopuszcza się:

a) dla działek pod zabudowę usługową – powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m,

b) dla działek pod zabudowę bliźniaczą – powierzchnia działki nie mniejsza niż 400 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 14 m;

3) dla innych, wyżej niewymienionych działek, w szczególności na potrzeby dojazdów, dróg wewnętrznych, komunikacji pieszej, rowerowej, parkingów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego należy kształtować prostopadle lub w przedziale od 80° do 100°.

§ 9

Określa się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów:

1) wyznacza się, zgodnie z zasięgiem na rysunku planu, obszar zagrożony możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych, charakteryzujący się skomplikowanymi warunkami gruntowymi – obszar dawnej, płytkiej eksploatacji górniczej, w którego granicach obowiązuje:

a) nakaz, w przypadku zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, uwzględnienia skomplikowanych warunków gruntowych w rozumieniu przepisów w sprawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,

b) zakaz sytuowania studni chłonnych wprowadzających do ziemi wody opadowe lub roztopowe;

2) obowiązują ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu, związane z użytkowaniem i przebiegiem istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami

technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów;

3) dla istniejącej zabudowy, która przed wejściem w życie planu, nie spełnia jego ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów w rozdziale 3, ustala się:

a) w przypadku kiedy sposób użytkowania istniejącej zabudowy jest niezgodny z przeznaczeniem ustalonym dla danego terenu, na którym ta zabudowa występuje, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie oraz remonty i przebudowę, przy czym zmiana sposobu tego użytkowania ma być zgodna z przeznaczeniem ustalonym w planie dla danego terenu,

b) w przypadku kiedy dla istniejącej zabudowy przekroczony został co najmniej jeden z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania danego terenu dopuszcza się wyłącznie takie roboty budowlane, które mimo niezgodności danego parametru lub wskaźnika, mieszczą się w zakresie pozostałych parametrów i wskaźników określonych dla danego terenu,

c) w przypadku kiedy istniejąca zabudowa nie spełnia warunku usytuowania w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zakazuje się rozbudowy i nadbudowy tej części budynku, która znajduje się poza wyznaczonym zasięgiem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 10

1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się, że obsługę komunikacyjną zapewnia ul. Grunwaldzka – istniejąca droga publiczna (droga krajowa nr 79), do której przylegają tereny objęte planem;

2) zakazuje się w obszarze planu obsługi komunikacyjnej poprzez zjazd z terenu KR-KOP na drogę krajową nr 79 (ul. Grunwaldzka);

3) główne warunki powiązania układu drogowego obsługującego plan z zewnętrznym układem drogowym zapewnia ul. Grunwaldzka (droga krajowa nr 79).

2. Dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dotyczących dróg pożarowych, o szerokości nie mniejszej niż:

1) na terenach 1MW-U i 2MW-U – 6 m;

2) na terenie MN-MW-U – 5 m.

§ 11

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

1) dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, w parametrach, w tym o wysokości budowli, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania danej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, przy uwzględnieniu możliwości użytkowego wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem;

2) zakazuje się sytuowania urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;

3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 2, sytuowanie instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym:

a) zakazuje się wykorzystywania instalacji odnawialnych źródeł energii wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,

b) zakazuje się wykorzystywania energii otrzymywanej z biogazu lub biogazu rolniczego,

c) zakazuje się sytuowania na gruncie wolnostojących urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii słonecznej, w szczególności paneli fotowoltaicznych lub kolektorów słonecznych wraz z konstrukcją – nie dotyczy zadaszeń nad parkingami dla samochodów lub rowerów lub nad miejscami magazynowania odpadów;

4) nakazuje się przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń odpowiednio wodociągowych, gazowych, elektroenergetycznych, ciepłowniczych, telekomunikacyjnych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przy czym dopuszcza się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stosowanie indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 i 3;

2) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o stosowanie indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, w tym wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 i 3;

3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do wód i do ziemi, z zastrzeżeniem § 9 pkt 1 oraz przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, przy czym:

a) nakazuje się stosowanie na terenach przeznaczonych pod zabudowę rozwiązań:

- opóźniających spływ i infiltrację wód opadowych i roztopowych, przy wykluczeniu infiltracji skoncentrowanej w jednym miejscu,

- pełniących funkcje retencji wodnej, w tym umożliwiające zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w celu użytkowego wykorzystania lub rozsączenia,

b) dla powierzchni terenu większej niż 1000 m² zagospodarowanej na potrzeby parkingów, placów składowych i rozładunkowych oraz innych miejsc wykonanych w formie powierzchni trwale utwardzonych, nieprzepuszczających wód opadowych, ustala się obowiązek realizacji kanalizacji deszczowej, wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczanie wód;

4) lokalizację stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

§ 12

Określa się obszary, dla których ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynoszącą 15 % – dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami 1MW-U i 2MW-U.

Rozdział 3.

Ustalenia obowiązujące dla poszczególnych terenów

§ 13

1. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o symbolu MN-MW-U:

1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) usługi;

2) przeznaczenia uzupełniające:

- a) komunikacja: drogowa wewnętrzna, piesza, rowerowa,
- b) zieleń urządzonej,
- c) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 i § 11;

3) przeznaczenia wykluczone:

- a) usługi handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego,
- b) infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się budynki usługowe z lokalami mieszkalnymi oraz budynki mieszkalne z lokalami usługowymi, przy czym:

- lokale usługowe w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dopuszcza się wyłącznie w parterze tego budynku,
- zakazuje się wspólnej komunikacji wewnętrznej w budynku prowadzącej zarówno do lokali usługowych, jak i mieszkaniowych,
- zakazuje się sytuowania lokali mieszkalnych poniżej lub na tej samej kondygnacji co lokale usługowe,

b) zakazuje się:

- usług handlu detalicznego związanego ze sprzedażą detaliczną paliw do pojazdów silnikowych, w tym na stacjach paliw,
- nowych usług rzemieślniczych w zakresie: stolarstwa, kamieniarstwa, kowalstwa, a także warsztatów naprawy pojazdów silnikowych oraz blacharskich i lakierniczych,
- usług lub działalności gospodarczych w formie składów i magazynów,
- uciążliwego użytkowania terenu,

c) dopuszcza się przeznaczenie terenu związane z utrzymaniem działalności gospodarczych istniejących przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3.

2. Określa się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o symbolu MN-MW-U:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

- a) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 1,0,
 - b) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub usługową – 0,8;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy:
- a) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 1,3,
 - b) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub usługową – 1,0;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
- a) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 30%,
 - b) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub usługową – 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków wielorodzinnych – nie wyżej niż 14 m,
 - b) dla budynków jednorodzinnych i usługowych – nie wyżej niż 12 m,
 - c) dla budowli – nie wyżej niż 4 m, a w przypadku budowli na dachu budynku nie wyżej niż 2 m od poziomu posadowienia budowli na dachu, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 1;
- 7) geometria dachów – ustala się dachy płaskie lub symetryczne dachy dwu- i wielospadowe, z wykluczeniem dachów o kącie nachylenia większym niż 45°, przy czym dopuszcza się:
- a) inne rodzaje kształtów dachów stanowiące udział nie większy niż 10% powierzchni wszystkich połaci dachowych danego budynku,
 - b) dachy jednospadowe na budynkach gospodarczych lub garażach;
- 8) zasady sytuowania budynków:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w parametrach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu – dotyczy również kondygnacji podziemnych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
- a) miejsca do parkowania samochodów – nie mniej niż:
 - 2 miejsca dla samochodów na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym w przypadku występowania usługowego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinym dodatkowo należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu użytkowego,
 - 1,1 miejsca dla samochodów na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnnej, przy czym w przypadku występowania usługowego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dodatkowo należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu użytkowego,

- 1 miejsce dla samochodów na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
- b) miejsca do parkowania rowerów – nie mniej niż:
 - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 usługowego lokalu użytkowego,
- c) miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż:
 - 1 miejsce dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 usługowego lokalu użytkowego,
 - 2 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 50,
 - 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 50,
- d) ustala się miejsca do parkowania samochodów w formie parkingów naziemnych, garaży wolnostojących lub garaży stanowiących część budynku mieszkalnego lub usługowego.

§ 14

1. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o symbolu 1MW-U:

1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) usługi, w tym handel wielkopowierzchniowy;

2) przeznaczenia uzupełniające:

- a) komunikacja: drogowa wewnętrzna, piesza, rowerowa,
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 i § 11;

3) przeznaczenia wykluczone:

- a) usługi handlu hurtowego,
- b) infrastruktura techniczna w zakresie terenów: oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się budynki usługowe z lokalami mieszkalnymi oraz budynki mieszkalne z lokalami użytkowymi, przy czym:
 - lokale usługowe w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dopuszcza się wyłącznie w parterze tego budynku,
 - zakazuje się wspólnej komunikacji wewnętrznej w budynku prowadzącej zarówno do lokali usługowych, jak i mieszkaniowych,

- zakazuje się sytuowania lokali mieszkalnych poniżej lub na tej samej kondygnacji co lokale usługowe,

b) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:

- zakazuje się usług handlu wielkopowierzchniowego i handlu związanego ze sprzedażą detaliczną paliw do pojazdów silnikowych, w tym na stacjach paliw,

- zakazuje się usług lub działalności gospodarczych w formie składów i magazynów,

- zakazuje się usług rzemieślniczych w zakresie: stolarstwa, kamieniarstwa, kowalstwa, a także warsztatów naprawy pojazdów silnikowych oraz blacharskich i lakierniczych,

- dopuszcza się usługi rzemieślnicze wyłącznie w formie lokali stanowiących udział nie większy niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego lub w parterach budynków wielorodzinnych o powierzchni całkowitej nie większej niż 100 m²,

- zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu,

c) na działce budowlanej związanej z usługami handlu wielkopowierzchniowego lub rzemieślniczymi:

- zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- uciążliwe użytkowanie terenu należy izolować od nieruchomości sąsiednich pasem zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m, składającym się z drzew lub krzewów o wysokości nie mniejszej niż 2 m.

2. Określa się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o symbolu 1MW-U:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy:

a) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 1,2,

b) na działce budowlanej związanej z zabudową usługową – 0,5;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 35%,

b) na działce budowlanej związanej z zabudową usługową – 40%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 40%,

b) na działce budowlanej związanej z zabudową usługową – 20%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków wielorodzinnych – nie wyżej niż 30 m,

b) dla budynków usługowych – nie wyżej niż 20 m,

c) dla budowli – nie wyżej niż 5 m, a w przypadku budowli na dachu budynku nie wyżej niż 3 m od poziomu posadowienia budowli na dachu, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 1;

7) geometria dachów – ustala się dachy płaskie, przy czym dopuszcza się inne rodzaje kształtów dachów stanowiące udział nie większy niż 10% powierzchni wszystkich połączy dachowych danego budynku, z wykluczeniem dachów o kącie nachylenia większym niż 45°;

8) zasady sytuowania budynków:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w parametrach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu – dotyczy również kondygnacji podziemnych,

b) odległość między budynkami usługowymi a budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nie może być mniejsza 25 m,

c) zakazuje się sytuowania jednokondygnacyjnych (parterowych) budynków usługowych, z wyjątkiem budynków handlu wielkopowierzchniowego,

d) zakazuje się sytuowania jednokondygnacyjnych, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

a) miejsca do parkowania samochodów – nie mniej niż:

- 1,1 miejsca dla samochodów na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym w przypadku występowania usługowego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dodatkowo należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu użytkowego,

- 1 miejsce dla samochodów na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, przy czym dla usług handlu wielkopowierzchniowego należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce dla samochodów na 100 m² powierzchni całkowitej budynku, lecz nie więcej niż 3,5 miejsca na 100 m² powierzchni całkowitej budynku,

b) miejsca do parkowania rowerów – nie mniej niż:

- 1,5 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

- 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, a dla usług handlu wielkopowierzchniowego należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce dla samochodów na 300 m² powierzchni całkowitej budynku, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 usługowego lokalu użytkowego,

c) miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż:

- 1 miejsce dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15,

- 2 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 40,

- 3 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 41 do 100,

- 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 100,

d) ustala się miejsca do parkowania w formie parkingów naziemnych, parkingów lub garaży podziemnych, parkingów lub garaży stanowiących część budynku mieszkalnego lub usługowego, z zastrzeżeniem:

- zakazuje się pojedynczych i zespołowych garaży wolno stojących kształtowanych na powierzchni terenu poza obrysem budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych,
- zakazuje się realizacji parkingów i garaży powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się parkingi naziemne poza obrysem budynku wyłącznie w zakresie stanowiącym nie więcej niż 10% wymaganej liczby miejsc do parkowania samochodów ustalonej zgodnie z lit. a.

§ 15

1. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o symbolu 2MW-U:

1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- b) usługi, przy czym usługi rzemieślnicze wyłącznie jako przeznaczenie uzupełniające;

2) przeznaczenia uzupełniające:

- a) usługi rzemieślnicze, z zastrzeżeniem pkt 4,
- b) komunikacja: drogowa wewnętrzna, piesza, rowerowa,
- c) zieleń urządzonej,
- d) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 i § 11;

3) przeznaczenia wykluczone:

- a) usługi handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego,
- b) infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się budynki usługowe z lokalami mieszkalnymi oraz budynki mieszkalne z lokalami usługowymi, przy czym:

- lokale usługowe w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dopuszcza się wyłącznie w parterze tego budynku,
- zakazuje się wspólnej komunikacji wewnętrznej w budynku prowadzącej zarówno do lokali usługowych, jak i mieszkaniowych,
- zakazuje się sytuowania lokali mieszkalnych poniżej kondygnacji z lokalami usługowymi,

b) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:

- zakazuje się usług lub działalności gospodarczych w formie składów i magazynów,
- zakazuje się uciążliwego użytkowania terenu,

- nakazuje się ukształtowanie od strony terenu o symbolu MN-MW-U pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m, w formie zwartych i gęstych nasadzeń krzewów lub drzew gatunków o docelowej nie mniejszej niż 2 m,

c) ustala się ograniczenia dla usług, z zastrzeżeniem lit. d:

- zakazuje się usług rzemieślniczych w zakresie: stolarstwa, kamieniarstwa, kowalstwa, a także warsztatów naprawy pojazdów silnikowych oraz blacharskich i lakierniczych,

- dopuszcza się usługi rzemieślnicze wyłącznie w formie lokali stanowiących udział nie większy niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego lub w parterach budynków wielorodzinnych o powierzchni całkowitej nie większej niż 100 m²,

- zakazuje się usług handlu związanego ze sprzedażą detaliczną paliw do pojazdów silnikowych, w tym na stacjach paliw,

- na działce budowlanej związanej z usługami uciążliwe użytkowanie terenu należy izolować od nieruchomości sąsiednich pasem zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m, składającym się z drzew lub krzewów o wysokości nie mniejszej niż 2 m,

d) dopuszcza się przeznaczenie terenu związane z utrzymaniem działalności gospodarczych istniejących przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3.

2. Określa się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o symbolu 2MW-U:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy:

a) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 0,8,

b) na działce budowlanej związanej z zabudową usługową – 0,5;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

a) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 1,2,

b) na działce budowlanej związanej z zabudową usługową – 0,8;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 30%,

b) na działce budowlanej związanej z zabudową usługową – 40%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 45%,

b) na działce budowlanej związanej z zabudową usługową – 30%;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków wielorodzinnych – nie wyżej niż 14 m,

b) dla budynków usługowych – nie wyżej niż 12 m,

c) dla budowli – nie wyżej niż 4 m, a w przypadku budowli na dachu budynku nie wyżej niż 2 m od poziomu posadowienia budowli na dachu, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 1;

7) geometria dachów – ustala się dachy płaskie, przy czym dopuszcza się inne rodzaje kształtów dachów stanowiące udział nie większy niż 10% powierzchni wszystkich połączy dachowych danego budynku, z wykluczeniem dachów o kącie nachylenia większym niż 45°;

8) zasady sytuowania budynków:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w parametrach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu – dotyczy również kondygnacji podziemnych,

b) odległość między budynkami usługowymi a budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nie może być mniejsza niż 15 m,

c) zakazuje się sytuowania jednokondygnacyjnych (parterowych) budynków usługowych oraz wolnostojących garaży i budynków gospodarczych;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

a) miejsca do parkowania samochodów – nie mniej niż:

- 1,1 miejsca dla samochodów na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym w przypadku występowania usługowego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dodatkowo należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu użytkowego,

- 1 miejsce dla samochodów na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,

b) miejsca do parkowania rowerów – nie mniej niż:

- 1,5 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

- 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 usługowego lokalu użytkowego,

c) miejsca dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową – nie mniej niż:

- 1 miejsce dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 usługowego lokalu użytkowego,

- 2 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 50,

- 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 50,

d) ustala się miejsca do parkowania w formie parkingów naziemnych, parkingów lub garaży podziemnych, parkingów lub garaży stanowiących część budynku mieszkalnego lub usługowego, z zastrzeżeniem:

- zakazuje się pojedynczych i zespołowych garaży wolno stojących kształtowanych na powierzchni terenu poza obrysem budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych,

- zakazuje się realizacji parkingów i garaży powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

- na działce budowlanej związanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się parkingi naziemne poza obrysem budynku wyłącznie w zakresie stanowiącym nie więcej niż 10% wymaganej liczby miejsc do parkowania samochodów ustalonej zgodnie z lit. a.

§ 16

Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu o symbolu KR-KOP:

1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4:

- a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- b) parking;

2) przeznaczenia uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) komunikacja pieszo-rowerowa,
- c) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 i § 11;

3) przeznaczenia wykluczone – infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania:

- a) zakazuje się sytuowania budynków,
- b) przeznaczenie terenu obejmuje realizację budowli, urządzeń i instalacji niezbędnych do funkcjonowania ruchu samochodowego lub parkingu, przy czym ustala się 3 m jako maksymalną wysokość zabudowy w zakresie budowli, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 1,
- c) zakazuje się sytuowania budynków oraz realizacji parkingów podziemnych lub wielopoziomowych,
- d) dopuszcza się kształtowanie drogi wewnętrznej w formie ulicy pieszo-jezdnej o jednej nawierzchni bez wydzielania odrębnych jezdni i chodników.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jaworzna.

§ 18

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

Prezydent Miasta Jaworzna

Paweł Silbert

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Jaworznie
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jaworznie o sposobie rozpatrzenia uwag

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.)

Rada Miejska w Jaworznie rozstrzyga

1. Projekt planu miejscowego podlegał konsultacjom społecznym przeprowadzonym w dwóch okresach:

1) od 13 stycznia 2026 r., z możliwością składania uwag do 13 lutego 2026 r. (dzień zakończenia konsultacji) – w tym okresie zgłoszono 9 uwag, z czego 2 zostały uwzględnione, 1 została nieuwzględniona, 6 zostało częściowo uwzględnionych, a częściowo nieuwzględnionych;

2) od 17 marca 2026 r., z możliwością składania uwag do 13 kwietnia 2026 r. (dzień zakończenia konsultacji) – w tym okresie nie zgłoszono żadnych uwag.

2. W zakresie uwag nieuwzględnionych w całości lub w części postanawia się:

1) **Nie uwzględnia się w całości uwagi nr 1 (zgodnie z numeracją w wykazie uwag)** wnoszącej o zapewnienie dojazdu do przepompowni ścieków zlokalizowanej na działkach nr 6/28 i 3/162 (poza obszarem planu) poprzez wyznaczenie w granicach planu drogi wewnętrznej od ul. Grunwaldzkiej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi nr 1: Działki objęte planem w części na zachód od ul. Grunwaldzkiej (jednostka Jan Kanty) stanowią grunty prywatne, co oznacza, że samo wyznaczenie drogi wewnętrznej nie zagwarantuje dostępu do przedmiotowej przepompowni. Przejazd na drodze prywatnej będzie uzależniony od woli właściciela terenu. Stąd w tym przypadku gwarancję wyznaczenia drogi do obsługi przepompowni zapewnić może droga publiczna – takiej drogi nie planuje się w obszarze objętym planem. Wszelkie inne rozwiązania związane z wykorzystywaniem dróg prywatnych do obsługi przepompowni mogą być realizowane niezależnie od ustaleń planu, na zasadzie porozumienia stron.

2) **Nie uwzględnia się w części uwagi nr 2 (zgodnie z numeracją w wykazie uwag)** wnoszącej o uwzględnienie w planie służebność drogi koniecznej ustanowionej postanowieniem sądu dla dojazdu przez obszar planu (teren 1MW-U) do nieruchomości położonej w sąsiedztwie planu oraz uwzględnienia istniejącego uzbrojenia terenu na potrzeby tej nieruchomości.

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi nr 2: Nieuwzględnienie uwagi w części odnosi się do braku prawnych możliwości ustalania w planie miejscowym zasad związanych z poszanowaniem obecnych praw funkcjonowania nieruchomości sąsiednich w zakresie dojazdu i uzbrojenia terenu. Natomiast za częściowe uwzględnienie uwagi uznaje się przyjęcie, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają możliwości korzystania z aktualnych praw własnościowych, w tym związanych z ustaloną służebnością drogi koniecznej. Ponadto zagospodarowanie terenu 1MW-U realizowane po wejściu w życie ustaleń planu miejscowego, będzie dokonywać się na podstawie przepisów prawa budowlanego, co oznacza poszanowanie prawa własności – nowa inwestycja może obejmować grunty, do których inwestor ma tytuł prawny.

3) **Nie uwzględnia się w części uwag nr 4, 5 i 6 (zgodnie z numeracją w wykazie uwag)** wnoszących o ustalenie *nieprzekraczalnej linii zabudowy, oddalonych od istniejących budynków, w odległości gwarantującej niedocieranie drgań gruntu podczas budowy lub wstrząsów budowlanych, które mogą uszkodzić istniejące budynki lub inne obiekty na zabudowanych działkach (teren MN-MW-U).*

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwag nr 4, 5 i 6: Nieuwzględnienie uwag w części odnosi się do braku prawnych możliwości ustalania w planie miejscowym zasad związanych z realizacją procesu budowlanego, w tym mających ograniczać wstrząsy budowlane, drgania gruntu.

Plan miejscowy ustala przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na danym terenie. Natomiast sama realizacja inwestycji, w tym sposób prowadzenia robót budowlanych, dokonuje się na podstawie przepisów prawa budowlanego. Jednocześnie częściowe uwzględnienie uwagi dotyczy wyznaczenia w ramach terenu 2MW-U nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10 m od działek objętych uwagą położonych na terenie MN-MW-U. Wprowadzono również dodatkowe ustalenie o konieczności realizacji na terenie 2MW-U od strony terenu MN-MW-U pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m, ukształtowanego w formie zwartych i gęstych nasadzeń krzewów i drzew.

4) Nie uwzględnia się w części uwagi nr 7 (zgodnie z numeracją w wykazie uwag) wnoszącej o przesunięcie linii zabudowy do granicy działek nr 1199 i 1200, na terenie MN-MW-U oraz utrzymanie przeznaczenia działki 1479 jako działki drogowej.

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi nr 7: Nieuwzględnienie uwagi w części odnosi się do nieprzesądzenia ustaleniami planu o utrzymaniu działki nr 1479 jako działki wyłącznie drogowej. Działka nr 1479 obecnie jest wprawdzie wykorzystywana jako dojazd do nieruchomości objętych przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usług (2MW-U), jednak to nie oznacza, że w przyszłości również będzie mogła stanowić dojazd. Zależać to może od warunków uzgodnienia przez zarządcę drogi publicznej (ul. Grunwaldzkiej) zjazdu dla nowej zabudowy na terenie 2MW-U. Może się bowiem okazać, że istniejący dojazd (jako bezpośredni zjazd z ul. Grunwaldzkiej) nie będzie możliwy. Wówczas ten fragment działki nr 1479 będzie mógł być wykorzystany na inne cele związane z zagospodarowaniem terenu (z wyłączeniem zabudowy, co zapewnia się poprzez częściowe uwzględnienie uwagi – przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z uwzględnieniem uwag nr 4, 5 i 6).

5) Nie uwzględnia się w części uwagi nr 8 (zgodnie z numeracją w wykazie uwag) wnoszącej o zmianę niektórych parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu 2MW-U oraz zasad realizacji przeznaczenia terenu, w szczególności dotyczy: zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy, w tym nadziemnej intensywności, zmniejszenia wskaźników parkingowych oraz ułatwień dotyczących realizacji lokali usługowych.

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwagi nr 8: Nieuwzględnienie uwagi w części dotyczącej zmniejszenia wskaźnika parkingowego dla terenu 2MW-U – pozostawia się ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania jako wskaźnika nie mniej niż 1,1 miejsca dla samochodów na 1 mieszkanie. Uznaje się, że część parkingów, wliczonych ponad wyłącznie wskaźnik 1 miejsce na 1 mieszkanie, powinna zaspokajać nie tylko potrzeby samych mieszkańców, ale również innych osób w ramach parkingów ogólnodostępnych. Nie uwzględnia się również uwagi w części dotyczącej wykreślenia dla terenu 2MW-U zakazów dotyczących sytuowania lokali mieszkalnych poniżej kondygnacji z lokalami usługowymi oraz kształtowania wspólnej komunikacji wewnętrznej w budynku prowadzącej zarówno do lokali usługowych, jak i mieszkaniowych. Zakazy te mają na celu minimalizowanie konfliktów wynikających z użytkowania lokali usługowych w stosunku do warunków zamieszkania w lokalach mieszkalnych. Zakłada się, że celem ustaleń planu jest realizacja takiego osiedla mieszkaniowego, w ramach którego priorytetem jest realizacja lokali mieszkalnych. Uznając, że obszar położony jest poza ścisłym centrum miasta, nie ma potrzeby kształtowania ułatwień dla realizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, co jest bardziej charakterystyczne dla zabudowy śródmiejskiej. Nie ma w tym przypadku znaczenia, jaka będzie forma wykorzystywania lokali mieszkalnych, w tym jako tzw. „mieszkania serwisowe”, ponieważ istotą jest chronienie warunków zamieszkania przed oddziaływaniem lokali usługowych. Nie wprowadza się również żadnych dodatkowych zapisów precyzujących czy uszczegóławiających sposób interpretowania intensywności zabudowy w odniesieniu do kondygnacji podziemnych. W tym zakresie obowiązują przepisy odrębne ustaw, w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w powiązaniu z przepisami prawa budowlanego, które regulują sposób rozumienia intensywności zabudowy oraz kondygnacji podziemnej. Plan miejscowy nie może w sposób indywidualny przyjmować własnej interpretacji przepisów odrębnych. Częściowe uwzględnienie uwagi dotyczy zmiany ustaleń dla terenu 2MW-U w zakresie: zwiększenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy ze wskaźnika 1,0 do 1,2 oraz zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy ze wskaźnika 1,4 do 1,5. Zmiany te nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna. Uwzględnia się również uwagę w części dotyczącej wykreślenia dla terenu 2MW-U zakazu sytuowania lokali mieszkalnych na tej samej kondygnacji co lokale usługowe. W zakresie minimalizowania konfliktów wynikających z użytkowania lokali usługowych w stosunku do lokali mieszkalnych wystarczającym warunkiem jest zakaz realizacji wspólnej komunikacji wewnętrznej do lokali usługowych i mieszkalnych. Wykreślenie zakazu umożliwi przykładowo realizację lokali

usługowych w parterach od frontu budynku wraz z możliwością kształtowania lokali mieszkalnych od strony wewnętrznej osiedla.

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Jaworznie
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jaworznie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.)

Rada Miejska w Jaworznie postanawia

W związku z tym, że ustalenia przedmiotowego planu miejscowego nie wywołują skutków finansowych związanych z koniecznością realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a które nie wynikałyby z ustaleń obowiązujących planów miejscowych, nie ma podstaw do rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Jaworznie

z dnia 2026 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 (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jan Kanty - Niedzieliska” w Jaworznie, sporządzony został na podstawie uchwały nr V/60/2024 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 września 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego.

Granice planu zostały objęte dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 12,3 ha, położone po północno-zachodniej stronie od centrum miasta (na styku osiedli: Podłęże, Gigant i Cegielniana), przy ul. Grunwaldzkiej (DK79). Po zachodniej stronie ul. Grunwaldzkiej znajduje się obszar związany z jednostką „Jan Kanty” (powierzchnia ok. 7,8 ha). Natomiast po wschodniej stronie ul. Grunwaldzkiej, zlokalizowany jest obszar w jednostce „Niedzieliska” (powierzchnia ok. 4,5 ha).

Przystąpienie do sporządzania planu – za uzasadnieniem do przywołanej uchwały inicjującej – opierało się na założeniu, że należy zweryfikować dotychczasowe przeznaczenia terenu w kontekście kierunków polityki przestrzennej ustalonej w studium. Celem planu jest więc głównie zmiana przeznaczenia terenu zmierzająca do zwiększenia w mieście potencjału zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza dla tych fragmentów, które nie zostały dotychczas wykorzystane zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów. Nadanie nowych funkcji użytkowych, związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jest też konsekwencją uwzględnienia wniosku właściciela terenu w obszarze dotyczącym jednostki „Niedzieliska”, który wnosi o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Tereny objęte planem od wielu lat przeznaczone są w całości do urbanizacji na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP). MPZP „Jan Kanty” przyjęty uchwałą nr XXII/288/2012 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 28 czerwca 2012 r., obejmuje cały obszar planu w obrębie jednostki „Jan Kanty”. Plan ten, w granicach nowego planu określa tereny: 1UC (przeważający udział) – teren przeznaczony pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², magazyny, obiekty handlu hurtowego i giełdowego; 4U (niewielki fragment północnej części obszaru) – teren przeznaczony pod lokalizację usług administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, szkolnictwa wyższego, nauki, usług finansowych, budynków biurowych, hoteli, moteli oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m². MPZP „Niedzieliska” przyjęty uchwałą Nr IV/38/2007 Rady Miejskiej w Jaworznie z 25 stycznia 2007 r. obejmuje znaczną, północną i centralną część obszaru planu w obrębie jednostki „Niedzieliska”. Ustala on w obszarze nowego planu możliwość zabudowy na postawie terenów: 2UPW (znaczną, wschodnią część obszaru) – teren przeznaczony pod usługi nieuciążliwe takie jak usługi handlu, rzemiosła, biura, przedstawicielstwa i reprezentacje firm; nieuciążliwa działalność produkcyjno-wytwórcza i techniczna taka jak: obsługa transportu i motoryzacji, budownictwa, składowania i magazynowania; 9MU (fragment w części wschodniej obszaru) i 10MU (znaczną, zachodnią część obszaru) – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługi nieuciążliwe o charakterze centrotwórczym (komercyjnych i publicznych) takie jak: usługi handlowe, usługi gastronomii, kultury i nauki, rozrywki, informacji i łączności, obiekty turystyki (hotele), galerie, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, administracji publicznej i organizacji społecznych oraz przedstawicielstwa firm. Ponadto dla terenu 2UPW dopuszczono mieszkalnictwo zbiorowe i towarzyszące usługom (30% łącznej kubatury brutto budynku usługowego) – teren ten został objęty wnioskiem o zwiększenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. MPZP w rejonie ul. Piekarskiej przyjęty uchwałą nr XI/154/2019 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 września 2019 r., obejmuje niewielki południowy fragment obszaru planu w obrębie jednostki „Niedzieliska” – ustala możliwość zabudowy na podstawie terenu 1MU przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. W obszarze aktualnie sporządzanego planu obowiązujące plany „Niedzieliska” (2007 r.) i w rejonie ul. Piekarskiej (2019 r.) ustaliły również przebieg nowej drogi publicznej klasy dojazdowej – odpowiednio tereny 10KDD i 3KDD. Do tej pory nie podjęto działań związanych z wykupem gruntów pod tą drogę oraz z jej realizacją. Uznaje się, że droga ta, ze względu na przebieg przez nieruchomości prywatne, w większości już użytkowane i zabudowane, nie jest potrzebna. Stąd nowy projekt planu nie kontynuuje dotychczasowego przeznaczenia związanego z przebiegiem dodatkowej drogi dojazdowej w część obszaru planu w obrębie jednostki „Niedzieliska”.

W zakresie obszaru w obrębie jednostki „Jan Kanty”, który obecnie nie jest wykorzystywany na cele usługowe (zgodnie z obowiązującym planem), a stanowi niezagospodarowane grunty porośnięte drzewami i krzewami, zakłada się, że ukształtowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będzie korzystne dla tej części miasta. Ogólnie użytkowanie i zagospodarowanie terenu związane z zabudową mieszkaniową, charakteryzuje się mniejszym negatywnym oddziaływaniem niż wyłącznie

zabudowa usługowa. Na potrzeby funkcji mieszkaniowych wymagany będzie większy udział terenów zieleni i powierzchni biologicznie czynnych, a standardy środowiskowe będą musiały odpowiadać funkcji mieszkaniowej. W zakresie obszaru w obrębie jednostki „Niedzieliska” zakłada się, że przekształcenie istniejących działalności gospodarczych o różnym profilu w kierunku funkcji mieszkaniowych wpłynie na wyeliminowanie uciążliwości i nadanie nowego, prestiżowego i ogólnomiejskiego charakteru tej części miasta.

W procedurze sporządzania projektu planu „Jan Kanty – Niedzieliska”, na podstawie art. 48 i 49 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wystąpiono o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Jaworznie. Uzasadnienie wystąpienia o takie odstąpienie opierało się na uznaniu, że przedmiotem ustaleń nowego planu jest jedynie weryfikacja obowiązującego przeznaczenia, które już umożliwi pełną urbanizację terenów. Tym samym ustalenia nowego planu nie będą określać regulacji znacząco odbiegających od już obowiązujących oraz nie będą wywoływać nowych skutków, które oddziaływałyby na środowisko bardziej, niż wynikać to będzie z realizacji przedsięwzięć na podstawie dotychczas ustalonych planów miejscowych. Niezależnie od tego, czy nowy plan miejscowy zostanie uchwalony i wejdzie w życie, dotychczasowe ustalenia pozostają aktualne i już generują wpływ na środowisko. Istotną zmianą będzie jednak ograniczanie wszelkiego rodzaju funkcji, które będą konfliktowe dla zapewnienia odpowiednich standardów zamieszkania. W przypadku więc realizacji zabudowy mieszkaniowej wyeliminowane będą działalności gospodarcze oddziałujące na środowisko bardziej, niż wyłącznie usługowe przeznaczenie terenu. Ocena oddziaływania na środowisko, związana z planowaną w latach wcześniejszych urbanizacją obszaru, została przeprowadzona na podstawie prognoz oddziaływania na środowisko odpowiednio dla planów miejscowych: „Jan Kanty” (2012 r.), „Niedzieliska” (2007 r.), w rejonie ul. Piekarskiej (2019 r.). Od czasu zakończenia poprzedniej oceny oddziaływania na środowisko nie zaistniały żadne nowe uwarunkowania i przesłanki, które wpływałyby na konieczność wykonywania ponownej prognozy oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach pismem z 31 grudnia 2024 r. (znak: WOOŚ.410.426.2024.MM) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jaworznie pismem z 27 grudnia 2024 r. (znak: NS-NZ.9027.1.17.2024) uzgodniły odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego planu.

Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego, zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym służy przede wszystkim ustaleniu przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określeniu sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów (art. 4 ust. 1 i art. 14 ust. 1 tej ustawy). Przedmiotowy plan „Jan Kanty – Niedzieliska” sporządzany jest z uwzględnieniem przepisu przejściowego art. 67 ust. 3 pkt 2 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) – dotyczy sporządzania planu w zgodności ze studium, przy nienaruszaniu jego ustaleń.

W planie miejscowym określono przede wszystkim: przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu; zasady ochrony środowiska; granice i sposób zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – dotyczy ujawnienia zasięgu złóż kopalin; szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości; szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, a także zasady odnoszące się do dotychczasowego użytkowania terenów; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Założono również, że ustalenia planu mogą potencjalnie wpłynąć na wzrost wartości nieruchomości, stąd ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy (ogólną, nie tylko nadziemną), maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, geometrię dachów (jako jeden z elementów gabarytów budynków), zasady sytuowania budynków, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, minimalną liczbą

miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wyjaśnia się, iż z obligatoryjnych zagadnień, które zgodnie z ustawą należy ustalić w planie miejscowym, dla przedmiotowego planu nie występują przesłanki, w szczególności obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do: zasad ochrony przyrody i krajobrazu; zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych, a także terenów i obszarów górniczych; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Obszar planu nie obejmuje zadań samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego określonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, a także nie występują obszary krajobrazów priorytetowych przyjęte na mocy uchwały nr VII/16/16/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z 23 czerwca 2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa śląskiego. Biorąc pod uwagę powyższe, uznaje się, iż spełniony jest wymóg art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

I. Art. 1, ust. 2 (W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza):

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe należy oceniać adekwatnie do przedmiotu ustaleń planu.

Wymagania ładu przestrzennego rozpatruje się głównie w kontekście zagospodarowania i kształtowania zabudowy na wyznaczonym w planie terenie przeznaczonym pod zabudowę. Obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, które – oprócz zachowania odpowiednich odległości zabudowy od strony dróg – ograniczają możliwość sytuowania budynków od strony sąsiadujących z obszarem planu terenów. W ramach zasad zagospodarowania ustalonych dla każdego terenu, w zależności od jego charakteru i powiązania z dotychczas obowiązującym przeznaczeniem terenu, przyjęto ustalenia, które mają wyeliminować ewentualny wzajemnie niekorzystny wpływ funkcji usługowych na mieszkaniowe. Wprowadzono liczne wykluczenia i ograniczenia dla niektórych funkcji usługowych, w szczególności dotyczących usług rzemieślniczych, gospodarowania odpadami oraz uciążliwego użytkowania terenu. Dodatkowo dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przewidując potencjalnie konfliktowe oddziaływanie funkcji usługowych na mieszkaniowe, które mogą współistnieć na jednym terenie lub w ramach jednej działki budowlanej, określono zasady takie jak: odległość między budynkami usługowymi a budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi; oddzielenie wewnętrznej komunikacji, która nie może być wspólna dla lokali usługowych i mieszkaniowych; lokale mieszkalne nie mogą być sytuowane poniżej lub na tej samej kondygnacji co lokale usługowe.

Wpływ na ład przestrzenny, walory architektoniczne i krajobrazowe będą miały również ustalenia związane z kształtowaniem krajobrazu miejskiego, nakazujące uwzględnienie przy zagospodarowaniu i zabudowywaniu terenów, eksponowanego położenia obszarów przy głównej drodze miejskiej (ul. Grunwaldzka) – wymagane jest stosowanie podwyższonych standardów architektonicznych oraz wysoka jakość rozwiązań przestrzennych. W zakresie kolorystyki budynków oraz pokryć dachowych nakazuje się stosowanie na elewacji kolorów w odcieniach bieli, szarości lub jasnych, o niskim nasyceniu odcieni koloru brązowego (odcienie beżowe, kremowe) – nie dotyczy naturalnych kolorów materiałów elewacyjnych użytych na powierzchniach nieotynkowanych oraz dopuszczenia na części elewacji, o udziale nie większym niż 10% powierzchni elewacji danej ściany budynku, innych odcieni kolorów. Zakazano też stosowania na dachach budynków mieszkalnych i usługowych pokryć dachowych z blachy trapezowej lub falistej, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju stanowiły podstawę kształtowania polityki przestrzennej ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Dokument studium opracowany został przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju w skali całego miasta, w tym oceniając oddziaływanie planowanego rozwoju miasta na środowisko, zapewniając równowagę pomiędzy przeznaczeniem terenów pod dany rodzaj zabudowy (biorąc pod uwagę możliwości i potrzeby rozwoju miasta) a zachowaniem zasobów środowiska naturalnego, w tym przyrodniczego i krajobrazowego. Rozpatrywanie potrzeb zrównoważonego rozwoju w granicach planu miejscowego jest istotnie zawężone w kontekście przyjętego w studium kierunku rozwoju

w ramach obszarów „UMW – obszary zabudowy usługowo-mieszaniowej intensywnej” oraz „MN – obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej”. Zrównoważony rozwój jest też ograniczany przez konieczność uwzględniania wcześniejszego (na podstawie obowiązujących planów miejscowych) przeznaczenia całego terenu w obszarze planu pod zabudowę usługową lub mieszkaniowo-usługową. Zrównoważony rozwój zapewniają więc przede wszystkim opisane wcześniej zasady ładu przestrzennego – zwłaszcza w zakresie ograniczania wpływu funkcji usługowych na mieszkaniowej oraz eliminowania funkcji dysharmonijnych. Dbanie o zrównoważony rozwój wynika również z przyjętych zasad ochrony środowiska (opisane niżej pkt 3) i zdrowia ludzi (niżej pkt 5) oraz z wyważenia interesu publicznego i prywatnego (niżej: II. Art. 1, ust. 3).

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono poprzez zasady ochrony środowiska określone w sposób adekwatny do przedmiotu i charakteru planu, nawiązując do art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska. Przede wszystkim ustalono zakaz realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne. Zaliczono tereny MN-MW-U i MW-U do chronionych przed hałasem, w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku – odpowiednio jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalono również konieczność stosowania w zakresie budynków obejmujących funkcje chronione przed hałasem, lokalizowanych w zasięgu przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu od drogi krajowej nr 79 (ul. Grunwaldzka), rozwiązań technicznych ograniczających hałas, w szczególności stosując przegrody zewnętrzne, okna i drzwi o odpowiedniej izolacyjności akustycznej – ma to zapewnić brak konieczności sytuowania ekranów akustycznych od strony tej drogi, które niekorzystnie wpłynęłyby na ład przestrzenny. Przywołano w planie również obowiązek ochrony powietrza polegający głównie na respektowaniu wymogów uchwały Nr V/36/II/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 07.04.2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Uwzględniono występowanie złoża węgla kamiennego – ochrona obecnych i przyszłych potrzeb ich eksploatacji, przy wyznaczeniu obszarów wskazanych do ustanowienia filarów ochronnych w złożach węgla kamiennego, na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna, obejmujących wszystkie tereny w granicach planu.

Uwarunkowania wynikające z ochrony wód podziemnych nie odnoszą się wprost do potrzeby ochrony zbiorników wód podziemnych – obszar planu znajduje się poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych lub Użytkowych Poziomów Wód Podziemnych. Nie oznacza to, że nie obowiązują, na podstawie przepisów odrębnych, wszelkie wymogi ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód. Dlatego zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi oraz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi. Zakłada się jednak, że zabudowa wielorodzinna i usługowa w obszarze planu będzie funkcjonować przy odprowadzaniu ścieków do kanalizacji sanitarnej. Ponadto właściwe gospodarowanie wodami odzwierciedlone jest w planie poprzez wymóg stosowania w obrębie działki budowlanej rozwiązań opóźniających powierzchniowy spływ wód w celu zwiększenia warunków ich naturalnej infiltracji do wód podziemnych lub pełniących funkcje retencji wodnej, w tym umożliwiające zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w celu użytkowego wykorzystania lub rozsączenia.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie są przedmiotem ustaleń planu (nie występują przesłanki do uzasadniania spełnienia wymagań w tym zakresie).

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (za ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami), w tym osób niepełnosprawnych. Wymagania te uwzględnia się pośrednio, w kontekście wymagań ochrony ładu przestrzennego (pkt 1) – ograniczanie wpływu funkcji usługowych na mieszkaniowe – oraz środowiska (pkt 2) – ograniczenie ponadnormatywnych zanieczyszczeń i ochrona przed hałasem. W granicach obszaru planu nie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich napięć – źródłami emisji fal elektromagnetycznych mogą być co najwyżej stacje bazowe telefonii komórkowej lub nadajniki radiowe. W planie uwzględniono integrację działań związanych z potencjalną podziemną eksploatacją górnictwem złóż, która nie może naruszać przeznaczenia terenu ustalonego w planie (art. 7 ustawy Prawo geologiczne i górnicze). Stąd plan objęty jest obszarem wskazanym do ustanowienia filarów ochronnych w złożach węgla kamiennego – konieczność ochrony powierzchni terenu i warunków budowlanych. Zidentyfikowano zagrożenia wynikające z występowania obszarów niekorzystnych zjawisk geologicznych, charakteryzujących się

skomplikowanymi warunkami gruntowymi – obszary dawnej, płytkiej eksploatacji górniczej. W granicach tych obszarów ustalono konieczność uwzględnienia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych jak dla skomplikowanych warunków gruntowych, a także zakaz sytuowania indywidualnych oczyszczalni ścieków, opartych na rozsączaniu ścieków w gruncie, oraz studni chłonnych wprowadzających wody do ziemi (ograniczanie zagrożeń w zakresie zmniejszenia nośności gruntu). Dodatkowo dla powierzchni terenu większej niż 1000 m² zagospodarowanej na potrzeby parkingów, placów składowych i rozładunkowych oraz innych miejsc wykonanych w formie powierzchni trwale utwardzonych, nieprzepuszczających wód opadowych, ustala się obowiązek realizacji kanalizacji deszczowej, wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczanie wód.

Zakazano prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, z wyjątkiem zbierania odpadów wytwarzanych w obrębie danej działki budowlanej w ramach usług lub innej działalności gospodarczej zgodnej z przeznaczeniem danego terenu oraz postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Wymagania w stosunku do osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych nie mają specjalnego odzwierciedlenia w planie miejscowym – biorąc pod uwagę ustalone przeznaczenia oraz brak ustaleń dotyczących wymogów kształtowania przestrzeni publicznej, nie zachodzą przesłanki do takich ustaleń. Ustalono jednak konieczność zapewnienia w ramach kształtowanych parkingów odpowiedniego udziału miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Wszelkie inne wymogi w stosunku do osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy Prawo budowlane.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni. Rozwiązania przyjęte w planie wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni w sposób adekwatny do istniejących uwarunkowań, w szczególności uwzględniając atrakcyjne położenie obszarów przy głównej drodze prowadzącej do centrum miasta, potrzebę realizacji funkcji ogólnomiejskich, w tym mieszkaniowych oraz prestiżowe znaczenie obszaru w układzie przestrzennym miasta. Ustalenia planu zmierzają więc do podniesienia walorów ekonomicznych poprzez aktywizację i zwiększenie potencjału inwestycyjnego obszaru.

7. Prawo własności. Sporządzany projekt planu powołuje się na zasadę władztwa planistycznego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 6) – ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ustalenia planu nie wpływają na naruszenie interesu prawnego właścicieli, w szczególności wynikające z dotychczasowego przeznaczenia lub użytkowania. Dla części obszaru realizowane są postulaty zgłaszane przez właścicieli terenów – wniosek zgłoszony po wyznaczonym terminie składania wniosków (poza procedurą) dotyczący zmiany terenu nieuciążliwych usług i działalność produkcyjno-wytwórcza (2UPW) na teren mieszkaniowo-usługowy (wyznaczono teren 2MW-U). Ogólnie regulacje planistyczne zmierzają do polepszenia warunków inwestycyjnych działek prywatnych, w tym poprzez usunięcie dotychczas wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym drogi publicznej. Jednak istotnym działaniem, które w pewnych aspektach wiąże się z ograniczeniem prawa własności, korzystając z władztwa planistycznego samorządu terytorialnego, jest zapewnienie ładu przestrzennego, minimalizowanie negatywnych oddziaływań oraz dbanie o dogodne warunki zamieszkania.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie są związane z koniecznością przeznaczenia w obszarze planu terenu służącego tym potrzebom lub określenia innych zasad związanych z tymi potrzebami.

9. Potrzeby interesu publicznego w przypadku przedmiotowego planu nie należy rozpatrywać tylko w kontekście realizacji konkretnych inwestycji celu publicznego wynikającego z realizacji zadań własnych gminy (takich plan nie ustala), ale również w kategorii potrzeb ogółu społeczeństwa, w tym potrzeb rozwoju miasta. Częściowo potrzeby te pokrywają się więc z wyżej opisanymi potrzebami ochrony ładu przestrzennego (pkt 1), środowiska (pkt 3), czy zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (pkt 5), których ochrona leży również w interesie publicznym. Działania zmierzające do rozwoju miasta w zakresie zapewnienia nowych mieszkań o wysokich standardach użytkowych są również ważne społecznie, polepszając jakość życia mieszkańców. Wpływa to ogólnie na zwiększenie atrakcyjności miasta jako miejsca do osiedlenia – zamieszkania i pracy. Ustalenia planu zabezpieczają więc realizację spójnej polityki rozwoju, co jest istotnym interesem publicznym miasta.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. W planie zapewniono możliwość sytuowania infrastruktury technicznej w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej określa się,

zakładając przyjęcie rozwiązań, które są technicznie i ekonomicznie uzasadnione – dotyczy w maksymalnym stopniu wykorzystania istniejącej w obszarze planu i w otoczeniu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej czy gazowej. Przede wszystkim nakazuje się przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Dopuszczono także stosowanie indywidualnych rozwiązań służących obsłudze technicznej, przy czym w obszarach zagrożonych możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych zakazano sytuowania studni chłonnych wprowadzających do ziemi wody opadowe lub roztopowe – ustalenie ma wpłynąć na ograniczanie zagrożeń w zakresie zmniejszenia nośności gruntu i uaktywnienia zapadlak oraz przenikania zanieczyszczeń. Możliwe jest również sytuowanie instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE), w tym o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji, przy czym wykluczono wykorzystywanie siły wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji oraz energii otrzymywanej z biogazu lub biogazu rolniczego, Zakazano wykorzystywania instalacji OZE wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej. Ze względu na niekorzystny odbiór wizualny przestrzeni zakazano też sytuowania na gruncie wolnostojących urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii słonecznej, w szczególności paneli fotowoltaicznych lub kolektorów słonecznych wraz z konstrukcją – nie dotyczy zadaszeń nad parkingami dla samochodów lub rowerów lub nad miejscami magazynowania odpadów.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono przy uwzględnieniu przebiegu w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów planu ul. Grunwaldzkiej – istniejąca droga publiczna (droga krajowa nr 79), która zapewnia obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę (w obszarze planu droga ta odzwierciedlona jest jedynie w fragmencie obejmującym teren drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL). Dopuszczono też obsługę komunikacyjną terenu 1MW-U przez istniejący dojazd na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu o symbolu KR-KOP. Dopuszczono również możliwość realizacji dróg wewnętrznych.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej rozpoczęło się wraz z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu z możliwością składania wniosków (w terminie nie złożono żadnych wniosków). W podobny sposób ogłoszono rozpoczęcie konsultacji społecznych wraz z punktami konsultacyjnymi, dyżurem projektanta, spotkaniem otwartym i możliwością składania uwag, w tym w postaci elektronicznej. Konsultacje społeczne prowadzone były od 13 stycznia do 13 lutego 2026 r. Punkt konsultacyjny prowadzony był w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego ul. Grunwaldzkiej (dni robocze w godzinach pracy urzędu). Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 5 lutego 2026 r. o godz. 16:00 (sala obrad Urzędu Miejskiego). Dyżur projektanta odbył się w dniu 23 stycznia po godzinach pracy od 18:00 do 19:00 (Miejska Biblioteka Publiczna, Rynek Główny 17). Zbieranie uwag do projektu planu prowadzone było w terminie od 13 stycznia do 13 lutego 2026 r. W wyniku uwzględnienia uwag dokonano zmian w zakresie ustaleń dla terenu 2MW-U oraz zdecydowano o ponowieniu konsultacji społecznych. Drugie konsultacje społeczne prowadzone były od 17 marca do 13 kwietnia 2026 r. Punkt konsultacyjny prowadzony był w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego ul. Grunwaldzkiej (dni robocze w godzinach pracy urzędu). Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 30 marca 2026 r. o godz. 15:00 (sala obrad Urzędu Miejskiego). Dyżur projektanta odbył się w dniu 27 marca w godzinach pracy od 16:00 do 17:00 (Miejska Biblioteka Publiczna, Rynek Główny 17). Zbieranie uwag do projektu planu odbywało się do 13 kwietnia 2026 r. Wszystkie ogłoszenia i obwieszczenia zostały zamieszczone w prasie i internecie (w Biuletynie Informacji Publicznej) oraz na tablicach ogłoszeń.

12. Zachowana została jawność i przejrzystość procedury planistycznej, która prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności przy zachowaniu form informowania społeczeństwa oraz kontaktu z organami uzgadniającymi i opiniującymi plan lub innymi niezbędnymi instytucjami.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności nie zależy w sposób bezpośredni od ustaleń planu miejscowego (ustalenia planu nie ograniczają możliwości rozbudowy i modernizacji obiektów, urządzeń i sieci zaopatrujących w wodę).

14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska. W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Mimo iż określone w planie przeznaczenie niemal wyłącznie związane jest z zabudową mieszkaniową, ewentualnie mieszkaniowo-usługową – nie wiąże się bezpośrednio z możliwością lokalizacji przywołanych zakładów, to przedmiotowy zakaz ustalony w planie jednoznacznie wyklucza taką ewentualność (nie daje to podstaw do żadnej nadinterpretacji

art. 73 ust. 3a ustawy Prawo ochrony środowiska, według którego zakaz budowy przedmiotowych zakładów w obrębie zwartej zabudowy miast i wsi nie dotyczy obszarów określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, jeżeli plany te nie zawierają ograniczeń dotyczących zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi).

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. W granicach planu nie występują przesłanki do kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

II. Art. 1, ust. 3 (*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*)

Interes publiczny i interes prywatny wyważono, kierując się koordynacją działań wynikających z uwzględnienia wymogów, o których mowa w pkt I.

Interes prywatny uwzględniany jest głównie w ramach ochrony prawa własności (wyżej pkt I.7), ale jednocześnie może on być ograniczony wymogami ochrony ład przestrzennego (wyżej pkt I.1) czy ochrony środowiska (wyżej pkt I.3). Potrzeby interesu prywatnego wynikają przede wszystkim z faktu, że większość działek objętych planem stanowi własność prywatną, oraz że posiadają one status terenów przeznaczonych pod zabudowę na mocy obowiązujących planów miejscowych. Ochrona interesu prywatnego polega więc głównie na utrzymaniu dotychczasowych praw wynikających z aktualnego przeznaczenia i użytkowania. Interes prywatny jest uwzględniany też w ramach wniosku jednego z właścicieli dotyczącego zmiany ustaleń obowiązującego planu miejscowego w celu rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ważnym interesem publicznym jest przyjęcie aktu prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co gwarantuje ustanowienie racjonalnych warunków i zasad kontrolowanego przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy. W interesie publicznym jest również planowanie przestrzeni w sposób zrównoważony i rozsądny, zwłaszcza jeśli realizacja ustaleń planu ma przyczynić się do realizacji ogólnych potrzeb rozwoju miasta.

Plan miejscowy zapewnia równowagę pomiędzy interesem prywatnym a publicznym. Ustalenia planu dają możliwości nowego zainwestowania – głównie zwiększenie udziału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie uwzględniając konieczność ograniczania zbyt elastycznego dopuszczenia różnych rodzajów działalności usługowych, dąży się w planie do ochrony atrakcyjnej przestrzeni miasta przed dysharmonijnymi formami użytkowania terenów. Przy czym pewne możliwości zainwestowania, w tym na potrzeby różnych profili gospodarczych, zostały już przesądzone poprzednimi ustaleniami planów miejscowych. Stąd, mimo że w interesie publicznym jest nadanie obszarom objętym planem ogólnomiejskiego charakteru, nie w pełni można wprowadzać ograniczenia w możliwości wykorzystania terenu wynikające wprost z ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Natomiast w interesie publicznym jest, aby regulacje planu miejscowego przyczyniły się do stworzenia nowych przestrzeni miejskich, dając impuls do kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stanowiącej kontynuację istniejących w sąsiedztwie osiedli Podłęże, Gigant i Cegielniana.

Rozpatrując prywatne i publiczne potrzeby, kierowano się polityką przestrzenną miasta ustaloną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju w skali całego miasta, w tym zapewniając równowagę pomiędzy interesem prywatnym a publicznym, biorąc pod uwagę możliwości i potrzeby rozwoju miasta, w sposób adekwatny do obszaru, w jakim ma dokonać się rozwój zabudowy. W interesie publicznym jest więc realizacja ustaleń studium, zwłaszcza w zakresie realizacji ograniczeń kontrolujących wykorzystanie przestrzeni (m.in. dopuszczone funkcje przeznaczenia, nieprzekraczalne wskaźniki i parametry intensywności zabudowy, zapewnienie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej). Prywatne potrzeby przejawiały w uwagach zgłoszonych do projektu planu w ramach konsultacji społecznych. Część uwag, w tym ze względu na ustalenia studium, nie zostało uwzględnionych. Natomiast w wyniku uwzględnienia części uwag dokonano zmian w projekcie planu w zakresie terenu o symbolu 2MW-U. Dostosowano dla tego terenu ustalenia związane z zasadami kształtowania zabudowy do możliwości wynikających ze studium – niewielkie zwiększenie intensywności zabudowy. Jednocześnie uwzględniono postulaty o wyznaczeniu na terenie 2MW-U nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10 m od terenu o symbolu MN-MW-U. Dodatkowo prowadzono wymóg kształtowania na terenie 2MW-U pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż terenu MN-MW-U. W wyniku ponowienia konsultacji

społecznych w zakresie ustaleń dla terenu 2MW-U – nie zgłoszono żadnych nowych uwag do projektu planu.

Aktualne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne opracowane były na potrzeby sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętej pod koniec 2020 r. Między innymi poprzez kształtowanie polityki przestrzennej w studium, samorząd dba o szeroko pojęty interes publiczny, związany w szczególności z utrzymaniem stabilnej sytuacji ekonomicznej miasta, dążeniem do rozwoju gospodarczego oraz zapewnieniem wysokiej jakości życia mieszkańców, w tym w aspekcie standardów zamieszkania i dostępu do usług. Opracowywanie nowego planu, mimo obowiązywania planu opracowanego w latach wcześniejszych, świadczy o weryfikacji aktualnych potrzeb oraz aktywności samorządu w zakresie rozwoju miasta. Aktualne są analizy, które były podstawą przyjęcia w 2020 r. zmiany studium, w szczególności związane z wyznaczeniem strategicznych obszarów rozwojowych, wpływających na zwiększenie oferty terenów mieszkaniowych wielorodzinnych w atrakcyjnej lokalizacji o dogodnych warunkach dostępu do usług i transportu publicznego oraz obsługi komunikacyjnej.

III. Art. 1, ust. 4 (w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez):

1. Kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przedmiotowy plan jest jedynie adaptacją struktury przestrzennej zaplanowanej pod urbanizację w latach wcześniejszych. Jednak tereny, które nie zostały do tej pory wykorzystane, albo mogą być efektywniej wykorzystane niż obecnie, wymagają nadania im nowych funkcji, pobudzających dalszy rozwój miasta. Działania te są tym bardziej uzasadnione wzdłuż głównej drogi miejskiej, przy której już ukształtowane są intensywne osiedla mieszkaniowe. Gwarantuje to spełnienie zasady minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna planowana jest w obszarze, gdzie rozwinięty jest transport publiczny, a przystanki autobusowe zlokalizowano w sąsiedztwie planu, przy głównej ul. Grunwaldzkiej.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zapewniono możliwość realizacji na terenie objętym planem komunikacji pieszej lub rowerowej. Ponadto obszar planu dotyczący jednostki „Jan Kanty” znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie głównej drogi rowerowej w Jaworznie, spełniającej standardy tzw. velostrady, która przebiega wzdłuż zachodniej granicy planu.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – w całości obszar planu znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej o wysokim stopniu wyposażenia w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną oraz z dostępem do usług społecznych.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, których następstwem były dwie uchwały Rady Miejskiej w Jaworznie przyjęte w dniu 25 czerwca 2024 r.: Nr III/24/2024 w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; Nr III/25/2024 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna. Analizy sporządzone na potrzeby oceny planów miejscowych i studium nie odnoszą się w sposób bezpośredni do konieczności sporządzenia bądź braku konieczności sporządzenia przedmiotowego planu. Jednak wynika z nich, że kierunki rozwoju zaplanowane w studium pozostają aktualne oraz że część obowiązujących planów, sporządzonych przed przyjęciem nowego studium, wymaga zmiany w celu realizacji ustaleń studium. Dotyczy to też obowiązujących planów „Jan Kanty” (uchwała nr XXII/288/2012 z 28 czerwca 2012 r.) oraz „Niedzieliska” (uchwała Nr IV/38/2007 z 25 stycznia 2007 r.), które dotychczas nie zostały zmienione w celu realizacji ustaleń studium. Oznacza to, że sporządzanie nowego planu jest uzasadnione, ze względu na dążenie do realizacji kierunków polityki przestrzennej miasta.

Wpływ na finanse publiczne ustaleń planu rozpatruje się w kategorii dochodów (przychodów) i wydatków (kosztów) gminy. Skutki finansowe mogą być jednorazowe (opłaty od wzrostu wartości

nieruchomości, koszty budowy dróg i infrastruktury) lub stałe (coroczne opłaty podatkowe). Ze względu na fakt, iż przeznaczenie terenów pod zabudowę dokonało się już w latach wcześniejszych, nie przewiduje się znacznie odmiennych skutków finansowych od już powstałych. Na pewno ustalenia planu nie wywołują skutków związanych z obniżeniem wartości nieruchomości skutkującym wystąpieniem roszczeń odszkodowawczych. Natomiast biorąc pod uwagę zwiększoną skalę zainwestowania oraz potencjał wynikający z rozwoju wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej możliwe są skutki związane ze wzrostem wartości nieruchomości. Zwiększyć się mogą dochody uzyskiwane z podatków od nieruchomości, w stosunku do dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania. Biorąc pod uwagę już ukształtowany układ istniejących dróg publicznych w pełni zapewniający obsługę komunikacyjną, a także rozbudowane uzbrojenie terenu nie przewiduje się kosztów związanych z budową nowych dróg i elementów infrastruktury technicznej.

Rozwiązania projektu planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna przyjętego uchwałą Nr IV/17/2015 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 stycznia 2015 roku wraz ze zmianą studium przyjętą uchwałą Nr XXVI/349/2020 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 listopada 2020 roku. Dla części planu obejmującej fragment jednostki „Jan Kanty” studium ustala obszar „UMW – obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej intensywnej”, dla którego podstawowe kierunki przeznaczenia terenów obejmują: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny usług społecznych; tereny usług konsumpcyjnych; tereny zabudowy biurowej. Ponadto ustalony został obszar „WOH” dopuszczający obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ta część obszaru planu została też objęta w studium strategicznym obszarem rozwojowym, o szczególnym znaczeniu dla rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego miasta – obszary reurbanizacji: Obszar Strategiczny Jan Kanty (OS2), a także obszarem wymagającym rehabilitacji i przekształceń: RP7 „Jan Kanty” (ponowne zagospodarowanie terenów przemysłowych). Dla tych obszarów jako generalną zasadę przekształceń przyjmuje się, że nowo wprowadzane funkcje mają przyczyniać się do wzbogacenia oferty usług o znaczeniu ogólnomiejskim, podniesienia jakości życia mieszkańców, cechować się wysoką jakością rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych oraz nie mogą tworzyć barier przestrzennych. Natomiast dla części obszaru nowego planu obejmującej fragment jednostki „Niedzieliska” studium ustala obszar „MN – obszar zabudowy mieszkaniowej niskiej”, dla którego podstawowe kierunki przeznaczenia obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z usługami niepowodującymi uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej. Projekt planu spełnia więc aktualne potrzeby rozwoju miasta przyjęte w studium.

Podjęcie uchwały jest fakultatywne.

Jaworzno, 29 kwietnia 2026 r.

Opracowała: Agnieszka Zemula - Czarnik - p.o. Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury