

**Uchwała nr
Rady Miejskiej w Jaworznie**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Radwańskich
w Jaworznie – etap 1**

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 2026 r. poz. 662 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 późn. zm.), 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 w rejonie ul. Radwańskich w Jaworznie – etap 1, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar powierzchni ok. 9,1 ha, w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, określonych zgodnie z uchwałą nr IV/43/2024 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Radwańskich w Jaworznie.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) 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 teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nazwa, symbol i oznaczenie graficzne przeznaczenia terenu;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa zieleni izolacyjnej;
- 5) obszar wskazany do ustanowienia filarów ochronnych w złożach węgla kamiennego – cały obszar planu;
- 6) obszary zagrożone możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych, charakteryzujące się skomplikowanymi warunkami gruntowymi – cały obszar planu znajduje się w zasięgu:
 - a) obszaru dawnej, płytkiej eksploatacji górniczej,
 - b) obszaru gruntów antropogenicznych o niekorzystnych właściwościach podłoża budowlanego;
- 7) granice obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – cały obszar planu znajduje się w zasięgu:
 - a) złoża węgla kamiennego „Jaworzno” (kod WK340),
 - b) terenu i obszaru górniczego „Jaworzno”.

§ 2

Ilekoć 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 kształtowania terenu;
- 5) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć powierzchnię pokrytą roślinnością zagospodarowaną jako urządzone i utrzymane różne formy zieleni, w szczególności drzewa, krzewy, kwietniki i trawniki, służące rekreacji i wypoczynkowi, z możliwością sytuowania chodników, ścieżek, obiektów małej architektury, a także budowli, urządzeń i instalacji służących rekreacji i wypoczynkowi;
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć część powierzchni terenu służącą izolacji, poprzez ukształtowanie zieleni w formie zwartych i gęstych nasadzeń krzewów i drzew zimozielonych lub całorocznych, gatunków rodzimych o docelowej wysokości nie mniejszej niż 1,5 m.

§ 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,
- 6) stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2. Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu

§ 4

1. Ustala się teren o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wraz z nazwą i symbolem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wraz z oznaczeniem graficznym: teren usług oznaczony symbolem U.

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 tego 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 ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się strefę zieleni izolacyjnej na terenie U, w obrębie której:
 - a) nakazuje się co najmniej 50% powierzchni terenu zagospodarować w formie zieleni izolacyjnej ukształtowanej od strony przylegających do granicy planu dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. a, zagospodarowanie na potrzeby dróg wewnętrznych, dojazdów, dojeżdż, parkingów, sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia terenu;
- 2) nakazuje się część terenu U, między linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy, zagospodarować w co najmniej 50% jako zieleni urządzonej;

3) na działce budowlanej związanej z zabudową należy zapewnić:

- a) wymagane miejsca parkingowe, zgodnie z ustaleniami dla terenu 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, w tym zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

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

- a) zbierania i przetwarzania 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;

5) 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 którym mowa w pkt 1, wpływ działalności górniczej nie może ograniczać przydatności terenów do zabudowy.

§ 7

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

1) cały obszar planu położony jest w zasięgu złoża węgla kamiennego „Jaworzno” (kod WK340) – obowiązuje ochrona zasobów złoża na potrzeby jego gospodarczego wykorzystania i eksploatacji, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2;

2) cały obszar planu położony jest w granicach terenu górniczego „Jaworzno” oraz obszaru górniczego „Jaworzno” – przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić aktualne uwarunkowania geologiczno-górniczne.

§ 8

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

- 1) parametry działek przeznaczonych pod usługę – powierzchnia działki nie mniejsza niż 2 000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
- 2) 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;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego należy kształtować prostopadłe 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, obszar gruntów antropogenicznych o niekorzystnych właściwościach podłoża budowlanego – 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.

§ 10

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

- 1) ustala się, iż teren usług oznaczony symbolem U ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z drogi na działce nr 4557 obr. 1026 przylegającej do obszaru planu od strony zachodniej, przy czym dopuszcza się zjazdy z innych przyległych dróg publicznych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, zwłaszcza spełnienia warunków wynikających z ustawy o drogach publicznych;
- 2) główne warunki powiązania układu drogowego obsługującego plan z zewnętrznym układem drogowym, zapewnia ul. Jana Pawła II (Trasa Średnicowa) i ul. Radwańskich.

2. Dopuszcza się realizację na terenie usług oznaczonym symbolem U nowych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dotyczących dróg pożarowych.

§ 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, nad terenami komunikacji drogowej, pieszej lub rowerowej, albo 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 lit. b oraz przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, zwłaszcza ustawy Prawo wodne, 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.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenu usług

§ 12

1. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu usług o symbolu U:

1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4: usługi, w tym handel wielkopowierzchniowy;

2) przeznaczenia uzupełniające:

a) komunikacja: drogowa wewnętrzna, piesza, rowerowa,

b) zieleń urządzona,

c) zieleń naturalna,

d) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 i § 11,

e) parking;

3) przeznaczenia wykluczone: infrastruktura techniczna w zakresie terenów oczyszczalni ścieków lub gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się składowania i przeróbki materiałów niebezpiecznych,

b) zakazuje się usług uciążliwych,

c) nakazuje się zachowanie istniejących na terenie elementów drogowego odwodnienia dróg publicznych przylegających do obszaru planu, w tym rowów drogowych, wraz z zapewnieniem do nich dostępu, w celu ich utrzymania i realizacji niezbędnych robót budowlanych.

2. Określa się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu usług o symbolu U:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 3,5;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

6) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 16 m;

7) geometria dachów – ustala się dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°, przy czym dopuszcza się:

a) dach zielony, którego wierzchnia warstwa pokrycia umożliwia wegetację roślin,

b) inne rodzaje kształtów dachów stanowiące udział nie większy niż 10% powierzchni wszystkich połaci dachowych danego budynku, z wykluczeniem dachów o kącie nachylenia większym niż 45°;

8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w parametrach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu;

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

a) miejsca do parkowania samochodów – nie mniej niż 1 miejsce dla samochodów na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,

b) miejsca do parkowania rowerów – nie mniej niż 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu usługowego,

c) miejsce 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 albo wielopoziomowych, parkingów lub garaży stanowiących część budynku usługowego, przy czym zakazuje się pojedynczych i zespołowych garaży wolno stojących kształtowanych na powierzchni terenu poza obrysem budynków usługowych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jaworzna.

§ 14

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 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do planu

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 późn. zm.), z uwzględnieniem przepisów przejściowych art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.)

Rada Miejska w Jaworznie postanawia

W związku z brakiem uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Radwańskich w Jaworznie - etap I (w okresie konsultacji społecznych od 16 czerwca do 14 lipca 2026 r. nie zgłoszono uwag do projektu przedmiotowego planu miejscowego), nie ma podstaw do rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

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 2026 r. poz. 662 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 późn. zm.), z uwzględnieniem przepisów przejściowych art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 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 rozstrzygania 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 w rejonie ul. Radwańskich w Jaworznie – etap 1, sporządzony został na podstawie uchwały nr IV/43/2024 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 sierpnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Radwańskich w Jaworznie. Uchwała inicjująca prace nad planem jako granice planu wskazała obszar o powierzchni ok. 35,9 ha położony na zachód od ul. Jana Pawła II (Trasa Średnicowa). Obejmuje on teren poprzemysłowy – dawne składowisko odpadów pogórnictwa „Rejon Piłsudski” (tzw. hałda Piłsudski), które zostało w ostatnich latach zrekultywowane. Obszar ten składał się zasadniczo z dwóch odrębnych terenów rozdzielonych przebiegiem ul. Radwańskich. Na północ od ul. Radwańskich znajduje się mniejszy obszar o powierzchni ok. 9,1 ha, który sąsiaduje od strony północno-zachodniej z „Parkiem Angielskim” – ten obszar jest przedmiotem ustaleń planu w ramach etapu 1. Na południe od ul. Radwańskich rozciąga się większy obszar, o powierzchni ok. 26,8 ha, który docelowo objęty będzie pracami w ramach etapu 2 (w zależności od faktycznych potrzeb).

Tereny objęte planem od wielu lat przeznaczone są w całości do urbanizacji ukierunkowanej na rozwój gospodarczy miasta, w zakresie funkcji usługowych i produkcyjnych, na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Piłsudski” w Jaworznie (uchwała nr XXIV/322/2008 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 28 sierpnia 2008 r.). Plan ten wyznacza w obszarze nowego planu głównie tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone symbolami 1PU i 2PU, dla których jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę produkcyjną, składy, magazyny oraz usługową, w tym handel hurtowy i detaliczny, w tym również o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m². Ponadto plan z 2008 roku ustala przebieg drogi klasy „głównej” 1KDG (ul. Radwańskich) oraz teren zieleni izolacyjnej 1ZI (północny narożnik obszaru nowego planu).

Uzasadnienie do uchwały inicjującej przystąpienie do sporządzania nowego planu miejscowego w rejonie ul. Radwańskich opierało się na założeniu, że należy zweryfikować dotychczasowe przeznaczenia terenu w kontekście obowiązujących kierunków polityki przestrzennej miasta. Politykę tę aktualnie wyrażają ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna (uchwała nr IV/17/2015 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 stycznia 2015 r. wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XXVII/349/2020 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 listopada 2020 r.). Dla przedmiotowego terenu studium określiło strategiczny obszar rozwojowy „Piłsudski” (OS4), o szczególnym znaczeniu dla rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego miasta, a główne kierunki wynikają z ustalonego obszaru zabudowy usługowo-mieszkaniowej intensywnej (UMW). Przyjęte kierunki opierały się na założeniu, że szybki postęp zmian w tkance śródmiejskiej na rzecz różnych funkcji ogólnomiejskich (usługowych i mieszkaniowych), uzasadnia przyjęcie podobnego kierunku dla terenów hałdy Piłsudski – pod względem przestrzennym położonych w obrębie Śródmieścia, lecz dotychczas przeznaczonych na cele produkcyjno-usługowe. Celem planu w momencie przyjmowania uchwały inicjującej była głównie zmiana przeznaczenia terenu zmierzająca do wyeliminowania w bliskim sąsiedztwie centrum miasta funkcji produkcyjnych na rzecz zwiększenia w mieście potencjału zabudowy mieszkaniowej.

Zasadniczo aktualne pozostają kierunki zmian związane z ograniczeniem w przedmiotowym obszarze funkcji produkcyjnych. Wynika to z potrzeby ochrony otoczenia przed uciążliwościami. Dotyczy to zwłaszcza „Parku Angielskiego” (obejmuje rozległe tereny ok. 20 ha, różnych powierzchni rekreacyjnych i wypoczynkowych, w dużej części stanowiących naturalnie utrzymane łąki kwietne, zadrzewienia i zakrzewienia, z alejkami spacerowymi, ale także w formie strefy aktywności sportowej, w tym tor saneczkowy) oraz funkcji mieszkaniowych rozwijających się na zachód od obszaru planu (Stara Huta i Bory). Natomiast potrzeby w zakresie wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w przedmiotowym obszarze (głównie dla terenu w ramach etapu 2 prac nad planem) podlegają aktualnie weryfikacji. Stąd w pierwszej kolejności – w ramach etapu 1 – opracowuje się plan miejscowy dla mniejszego obszaru (na północ od ul. Radwańskich), gdzie realizowana ma być wyłącznie funkcja usługowa (wnioski inwestora o zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego), w tym handel wielkopowierzchniowy (ustalenie stanowi odzwierciedlenie ustaleń obowiązującego planu miejscowego z 2008 roku).

W procedurze sporządzania projektu planu w rejonie ul. Radwańskich, 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 umożliwia 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 produkcyjnych, które byłyby konfliktowe dla zapewnienia odpowiednich standardów zamieszkania, w przypadku podjęcia decyzji o ustaleniu zabudowy mieszkaniowej. Wyeliminowane będą więc 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 prognozy oddziaływania na środowisko do planu miejscowego „Piłsudski” (2008 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 14 lutego 2026 r. (znak: WOOS.410.39.2025.MM) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jaworznie pismem z 31 stycznia 2025 r. (znak: NS-NZ.9027.1.1.2025) 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 w rejonie ul. Radwańskich – etap 1 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 oraz terenu i obszaru górniczego; szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości; szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji; zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Dla terenu usług (U) 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, nieprzekraczalne linie zabudowy. Ustalono również 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; granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych; 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. Założono również, że ustalenia planu nie wpłyną na wzrost wartości nieruchomości, która już od 2008 roku jest przeznaczona pod zabudowę, w tym usługową. Stąd nie ma przesłanek do ustalania stawki

procentowej służącej 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.

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. Przede wszystkim postanowiono utrzymać (nawiązując do ustaleń obowiązującego planu miejscowego) teren zieleni izolacyjnej w północnej części obszaru w ramach wyznaczonej na terenie U strefy zieleni izolacyjnej oraz nakaz kształtowania zieleni urządzonej od strony dróg publicznych. W ramach wyznaczonej strefy nakazuje się co najmniej 50% powierzchni terenu zagospodarować w formie zieleni izolacyjnej ukształtowanej od strony przylegających do granicy planu dróg publicznych. Dopuszcza się na pozostałej powierzchni realizację dróg wewnętrznych, dojazdów, dojeżdż, parkingów, sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia terenu. Natomiast zieleń urządzona ma stanowić udział co najmniej 50% powierzchni terenu U między linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy. Na terenie U obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, które mają zapewnić odpowiedni dystans budynków od strony przylegających dróg. W ramach zasad zagospodarowania przyjęto ustalenia, które mają wyeliminować ewentualny niekorzystny wpływ funkcji usługowych – zakazano usług uciążliwych (takich które zaliczone są do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko), składowania i przeróbki materiałów niebezpiecznych oraz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami (z wyjątkiem zbierania i przetwarzania odpadów wytwarzanych w ramach usług zgodnych z przeznaczeniem oraz postępowania z odpadami, w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy). Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono w ramach ustaleń dotyczących geometrii dachów, które mają być głównie kształtowane jako dachy płaskie (kąt nachylenia nie większy niż 12°), przy czym dopuszcza się dach zielony (wierzchnia warstwa pokrycia umożliwiająca vegetację roślin) lub inne rodzaje kształtów dachów stanowiące udział nie większy niż 10% powierzchni wszystkich połaci dachowych danego budynku (bez dachów o kącie nachylenia większym niż 45°).

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, a także przy uwzględnieniu faktu wcześniejszego (na podstawie obowiązujących planów miejscowych) przeznaczenia całego terenu w obszarze planu pod zabudowę. Zrównoważony rozwój zapewniają więc przede wszystkim opisane wcześniej zasady ładu przestrzennego (wyżej pkt 1) oraz zasad ochrony środowiska (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. Przywołano w planie również obowiązek ochrony powietrza polegający głównie na respektowaniu wymogów uchwały Nr V/36/I/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 uwarunkowania wynikające z występowania złóż kopalin, obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż. Ustalenia planu nie wpływają bezpośrednio na gospodarowanie wodami, w tym na ochronę wód podziemnych. Pośrednio za słuszne w tym kontekście uznaje się zapisy nakazujące przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej oraz zakazujące odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi oraz zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób powodujący przenikanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i do ziemi. Plan ustala również dodatkowe zasady odprowadzania wód opadowych lub roztopowych w sposób nakazujący stosowanie w obrębie działki rozwiązań opóźniających spływ i infiltrację wód oraz pełniących funkcje retencji wodnej. 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.

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 – oraz środowiska (pkt 2) – ograniczenie ponadnormatywnych zanieczyszczeń. W planie uwzględniono integrację działań związanych z potencjalną podziemną eksploatacją górniczą 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 (na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna) – 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, obszar gruntów antropogenicznych o niekorzystnych właściwościach podłoża budowlanego. W granicach tych obszarów ustalono konieczność uwzględnienia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych jak dla skomplikowanych warunków gruntowych, a także zakaz sytuowania studni chłonnych wprowadzających wody do ziemi (ograniczenie zagrożeń w zakresie zmniejszenia nośności gruntu). Zakazano lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ograniczono prowadzenie działalności związanej wyłącznie z gospodarowaniem odpadami (poza wyjątkami wynikającymi z postępowania z odpadami wytwarzanymi w ramach przeznaczenia terenu).

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, blisko centralnej części Śródmieścia. Ustalenia planu zmierzają więc do podniesienia walorów ekonomicznych poprzez aktywizację i zwiększenie potencjału inwestycyjnego obszaru w kontekście realizacji usług ogólnomiejskich.

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, honorując obowiązujące ustalenia planu, przy uwzględnieniu wniosków o jego zmianę (wnioski zgłoszono poza procedurą – po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu). Tym samym przyjęte regulacje zmierzają do polepszenia warunków inwestycyjnych działek prywatnych, dając szansę na bardziej opłacalne przekształcenie pod zabudowę usługową. 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 kontrolowanie sposobu kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 w kontekście realizacji konkretnych inwestycji celu publicznego wynikającego z realizacji zadań własnych gminy – plan nie ustala takich inwestycji. Oprócz publicznych celów należy zauważyć również potrzeby ogółu społeczeństwa, w tym potrzeb rozwoju miasta, które też są potrzebami

publicznymi. Częściowo pokrywają się one 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 usług 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. Ogólnie zapewniono w planie 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 zapadlisk 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, nad terenami komunikacji drogowej, pieszej lub rowerowej, albo nad miejscami magazynowania odpadów.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono przy uwzględnieniu przebiegu w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru istniejących dróg publicznych drogi publicznej. Przede wszystkim ustalono, że teren usług (U) ma zapewnić obsługę komunikacyjną z drogi publicznej na działce nr 4557 obr. 1026 przylegającej do obszaru planu od strony zachodniej, przy czym dopuszcza się zjazdy z innych przyległych dróg publicznych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie. Ponadto dopuszcza się realizację na terenie usług (U) nowych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dotyczących dróg pożarowych.

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 o terminie konsultacji społecznych, wraz ze spotkaniem otwartym, dyżurem projektanta oraz punktami konsultacyjnymi, co umożliwi zapoznanie się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz składanie uwag do projektu planu. Wszystkie ogłoszenia i obwieszczenia zostały (lub będą) 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.

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 ładu przestrzennego (wyżej pkt I.1) czy ochrony środowiska (wyżej pkt I.3). Potrzeby interesu prywatnego wynikają przede wszystkim z faktu, że działka objęta planem stanowi własność prywatną oraz że posiada status terenów przeznaczonych pod zabudowę na mocy obowiązujących planów miejscowych. Ochrona interesu prywatnego polega więc głównie na utrzymaniu dotychczasowych praw wynikających z aktualnego przeznaczenia. Interes prywatny jest uwzględniany też w ramach wniosków zgłaszanych do planu o rozwój funkcji usługowych. W ramach konsultacji społecznych nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

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 usługowej. Jednocześnie uwzględniając konieczność ograniczania zbyt elastycznego dopuszczenia różnych rodzajów działalności, dąży się w planie do ochrony atrakcyjnej przestrzeni miasta przed dysharmonijnymi formami użytkowania terenów. W interesie publicznym jest nadanie obszarowi objętemu planem ogólnomiejskiego charakteru, stworzenia nowych przestrzeni miejskich, dając impuls do kształtowania zabudowy usługowej, uzupełniającej tkankę śródmiejską.

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).

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.

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. Dotychczasowe przeznaczenie terenu uzasadnione było potrzebą adaptacji terenów przemysłowych (rejon hałdy Piłsudski). Tereny w tym rejonie stały się bardziej atrakcyjne głównie dzięki rozbudowie układu komunikacyjnego (powstanie Trasy Średnicowej i ul. Radwańskich). Tereny usługowe w obszarze nowego planu pobudzać będą dalszy rozwój centralnej części miasta, gdzie rozwinięte są wszystkie środki komunikacyjne, w tym transport publiczny, zwłaszcza przy bezpośrednim dostępie do dróg

publicznych, w tym o regionalnym znaczeniu (droga krajowa nr 79). 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 – nie dotyczy ustaleń planu, który nie określa nowej zabudowy mieszkaniowej.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zapewniono możliwość realizacji na terenie objętym planem komunikacji pieszej lub rowerowej.

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 dostępu 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 obowiązującego planu miejscowego „Piłsudski” (uchwała nr XXIV/322/2008 z 28 sierpnia 2008 r.). Nie oznacza to jednak, że sporządzanie nowego planu jest konieczne i 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. Ustalenia planu nie wywołują skutków związanych z obniżeniem wartości nieruchomości skutkującym wystąpieniem roszczeń odszkodowawczych, albo wzrostem wartości nieruchomości powodującym możliwość pobrania renty planistycznej (opłata od wzrostu wartości nieruchomości). Natomiast biorąc pod uwagę zwiększoną skalę zainwestowania oraz potencjał wynikający z rozwoju zabudowy usługowej możliwe są skutki związane ze wzrostem 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 należących do zadań własnych gminy.

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. Studium w ramach wyznaczonego obszaru zabudowy usługowo-mieszkaniowej intensywnej oznaczonego symbolem UMW, dopuszcza kształtowanie wielofunkcyjnej zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednak zdecydowano, że w ramach etapu 1 sporządzanego planu przeznaczenie terenu ograniczone będzie wyłącznie do usług. Dla przedmiotowego rejonu miasta studium określa również strategiczny obszar rozwojowy „Piłsudski” (OS4), o szczególnym znaczeniu dla rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego miasta, którego ustalenie ma przyczynić się do dynamizacji rozwoju gospodarki miasta oraz dywersyfikacji jej struktury (wyprowadzenie produkcji poza tkankę śródmiejską), prowadząc ogólnie do wzrostu ponadlokalnej rangi Jaworzna jako ośrodka usługowego.

Podjęcie uchwały jest fakultatywne.

Jaworzno, 31 lipca 2026 r.

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