

**Uchwała nr
Rady Miejskiej w Jaworznie**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzupełniającego tereny
mieszkaniowo-usługowe 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 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), 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 do uchwały,

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

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uzupełniający tereny mieszkaniowo-usługowe w Jaworznie, zwany dalej „planem”, obejmuje 7 obszarów o łącznej powierzchni ok. 4,55 ha, w granicach oznaczonych w części graficznej planu – granice określono zgodnie z uchwałą nr X/130/2025 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzupełniającego tereny mieszkaniowo-usługowe w Jaworznie.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, składająca się z 7 oddzielnych arkuszy, zgodnie z ust. 3, które łącznie stanowią 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. Część graficzna planu w skali 1:1000 obejmuje 7 oddzielnych arkuszy odzwierciedlających 7 obszarów objętych planem w podziale na:

- 1) część graficzna planu – obszar nr 1;
- 2) część graficzna planu – obszar nr 2;

- 3) część graficzna planu – obszar nr 3;
- 4) część graficzna planu – obszar nr 4;
- 5) część graficzna planu – obszar nr 5;
- 6) część graficzna planu – obszar nr 6;
- 7) część graficzna planu – obszar nr 7.

4. Na części graficznej 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, dla którego ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – dotyczy obszarów planu nr 1, 2, 3, 4, 5, 7;
- 5) obszar wskazany do ustanowienia filarów ochronnych w złożach węgla kamiennego – obejmuje w całości obszary planu nr 5, 6 i 7;
- 6) obszar zagrożony możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych, charakteryzujący się skomplikowanymi warunkami gruntowymi – obszar wychodni utworów węglanowych triasu – obejmuje w całości obszary planu nr 4, 5, 6;
- 7) obszar zagrożony zanieczyszczeniem głównych poziomów wodonośnych – obejmuje wszystkie obszary planu;
- 8) strefy ograniczeń w odległości 50 m i 150 m od cmentarza – dotyczy obszaru planu nr 3;
- 9) granice obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) złoża węgla kamiennego – zgodnie z występowaniem w obrębie danego obszaru planu:
 - „Jaworzno” (kod WK340) – obejmuje w całości obszary planu nr 5 i 7;
 - „Byczyna” (kod WK9734) – obejmuje w całości obszar planu nr 6,
 - b) tereny górnicze – zgodnie z występowaniem w obrębie danego obszaru planu:
 - „Jaworzno” – obejmuje w całości obszary planu nr 5 i 7;
 - „Byczyna” – obejmuje w całości obszar planu nr 6,
 - c) obszary górnicze – zgodnie z występowaniem w obrębie danego obszaru planu:
 - „Jaworzno” – obejmuje w całości obszary planu nr 5 i 7;
 - „Byczyna” – obejmuje w całości obszar planu nr 6,
 - d) strefa ochronna obejmująca teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Bielany” – obejmuje w całości obszar planu nr 7,
 - e) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 452 „Chrzanów” – obejmuje w całości obszary planu nr 1, 2, 4, 5 i 6;

f) projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 452 „Chrzanów” – obejmuje w całości obszary planu nr 1, 2, 4, 5,

g) obszar Aglomeracji Jaworzno w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne – dotyczy obszarów planu nr 1, 2 i 3;

h) strefa ograniczeń od obszaru kolejowego – dotyczy obszarów planu nr 1 i 2.

§ 2

Ileokroć 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) terenach przeznaczonych pod zabudowę – należy przez to rozumieć tereny, które ustaleniami planu przeznaczone są pod zabudowę z możliwością sytuowania budynków;

5) 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 budynków wraz z kondygnacjami podziemnymi w stosunku do terenów przyległych lub istniejących elementów zagospodarowania i ukształtowania terenu;

6) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

7) uciążliwym użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć sposób wykorzystywania i zagospodarowania otwartego terenu powierzchni działki budowlanej poza budynkiem lub inną budowlą 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;

8) istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących w granicach planu na dzień uchwalenia niniejszego planu oraz zabudowę dopuszczoną w ostatecznych decyzjach o pozwoleniu na budowę lub użytkowanie, obowiązujących w granicach planu na dzień uchwalenia planu;

9) nowej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną na podstawie niniejszego planu w zakresie budowania nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy w ramach istniejącej zabudowy;

10) zabudowie szeregowej lub grupowej – należy przez to rozumieć zespół co najmniej trzech przylegających do siebie budynków, z których każdy stanowi samodzielną całość techniczną i użytkową, stykających się ze sobą ścianami bez okien i drzwi, usytuowanych na jednej wspólnej działce lub jako budynki sytuowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

11) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć dwa przylegające do siebie budynki, z których każdy stanowi samodzielną całość techniczną i użytkową, stykające się ze sobą ścianami

bez okien i drzwi, usytuowane na jednej wspólnej działce lub jako budynki sytuowane bezpośrednio przy jednej, wspólnej granicy działki budowlanej;

12) 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, alei oraz placów gier i zabaw wraz z obiektami małej architektury, a także budowli, urządzeń i instalacji służących rekreacji, wypoczynkowi i aktywności fizycznej oraz związanych z kulturą i historią;

13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia jednej połaci dachowej lub dwóch i więcej połaci dachowych nie większym niż 12°;

14) dachu spadowym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia jednej połaci dachowej lub dwóch i więcej połaci dachowych powyżej 12°, lecz nie więcej niż 45°;

15) symetrycznym dachu – należy przez to rozumieć dach spadowy o co najmniej dwóch połaciach dachowych, którego główna kalenica lub kalenice, w przypadku krzyżujących się połaci dachowych, kształtowane są symetrycznie względem osi budynku (jednej lub dwóch: poprzecznej i podłużnej) lub kształtowane są w taki sposób, aby połacie dachowe po obu stronach kalenicy miały ten sam zasięg przestrzenny (odległość mierzona prostopadłe od kalenicy do dolnej krawędzi dachu).

§ 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, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania 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 wspólne dla obszarów objętych planem

§ 4

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami:

- a) 1MN – obszar nr 1,
- b) 2MN – obszar nr 2,
- c) 3MN – obszar nr 3,
- d) 4MN – obszar nr 4,

- e) 5MN – obszar nr 5,
 - f) 6MN – obszar nr 7;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem MN-U – obszar nr 6;
 - 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR i 2KR – obszar nr 1;
 - 4) teren zieleni naturalnej lub urządzonej oznaczony symbolem ZN-ZP.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, o których 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 lub pieszo-rowerowej;
 - 2) zieleni urządzonej lub naturalnej;
 - 3) obiektów, urządzeń lub sieci uzbrojenia terenu;
 - 4) dojazdów.

§ 5

Ustala się ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z zasięgiem określonym na części graficznej planu;
- 2) zakaz sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub pokrytych na zewnątrz okładzinami z blachy;
- 3) zakaz uciążliwego użytkowania terenu;
- 4) zakaz sytuowania budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 5) zakaz sytuowania budynków na działce budowlanej w stosunku do granic tej działki w odległości mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych, przy czym:
 - a) dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, o ile jest to zgodne z przeznaczeniem danego terenu – w takim przypadku możliwość ta dotyczy również sytuowania garaży,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub garaży w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych odnoszących się do warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) nakaz wskazania powierzchni działki budowlanej obejmującej teren inwestycji dotyczącej sytuowania budynku w sposób zapewniający spełnienie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 7) nakaz stosowania na dachach o kącie nachylenia powyżej 20° pokryć dachowych:
 - a) w formie dachówki lub blachodachówki o fakturze imitującej kształt dachówki, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący,
 - b) w kolorach czerwonym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym.

§ 6

Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska:

- 1) zakaz realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających dopuszczalne wartości;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 4) zakaz 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;
- 5) zakaz wykorzystywania odpadów do rekultywacji terenów niekorzystnie przekształconych lub innych robót budowlanych i prac ziemnych, w tym nadsypywania i utwardzania terenu, z wyjątkiem przetwarzania poza instalacjami i urządzeniami odpadów gleby i ziemi niezawierających substancji niebezpiecznych w celu ich wykorzystania do utwardzania powierzchni terenu lub budowy obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się następujące tereny do grupy terenów wymagających spełnienia standardów akustycznych, w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - a) tereny z symbolem MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren o symbolu MN-U zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 7) w zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek zapobieganiu powstawania i ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w szczególności nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających standardy czystości emisji, z zachowaniem warunków określonych zgodnie z 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.

§ 7

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w oparciu o remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń oraz obiektów z nią związanych:

- 1) parametry infrastruktury technicznej, w tym wysokość budowli, należy przyjmować w sposób niezbędny dla prawidłowego uzbrojenia terenów, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) należy zapewnić możliwość użytkowego wykorzystania danego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami dotyczącymi ochrony bezpieczeństwa i zdrowia ludzi;
- 3) zakazuje się sytuowania:
 - a) nowych naziemnych sieci ciepłowniczych,

b) urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii, z wyjątkiem mikroinstalacji.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także obsługę w zakresie telekomunikacji, poprzez sieci i urządzenia odpowiednio wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz kanalizację sanitarną i deszczową, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, w szczególności ustala się możliwość:

1) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą przy zastosowaniu urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem:

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;

2) stosowania źródeł ciepła do celów grzewczych, z zastrzeżeniem § 6 pkt 7;

3) lokalizacji ujęć wody i studni służących do czerpania wody;

4) lokalizacji zbiorników na gaz;

5) odprowadzenia ścieków przy zastosowaniu indywidualnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, przy czym:

a) w granicach obszaru Aglomeracji Jaworzno w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne obowiązują przepisy odrębne w zakresie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

b) zakazuje się sytuowania przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie z drenażowym procesem oczyszczania w zasięgu oznaczonych na części graficznej planu:

- projektowanego obszaru ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 452 „Chrzanów”,

- obszaru zagrożonego zanieczyszczeniem głównych poziomów wodonośnych,

- obszaru zagrożonego wystąpieniem niekorzystnych zjawisk geologicznych, charakteryzującego się skomplikowanymi warunkami gruntowymi – obszar wychodni utworów węglanowych triasu;

c) w granicach strefy ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Bielany” zakazuje się sytuowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

6) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do wód i do ziemi, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, przy czym:

a) nakazuje się stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej, opartych na infiltracji wody lub pełniących funkcje retencji wodnej, w tym umożliwiając zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia,

b) zakazuje się sytuowania studni chłonnych w obrębie obszaru zagrożonego wystąpieniem niekorzystnych zjawisk geologicznych, charakteryzującego się skomplikowanymi warunkami gruntowymi – obszar wychodni utworów węglanowych triasu, który obejmuje w całości obszary planu nr 4, 5, 6.

4. 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, w szczególności należy zapewnić dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej występujących w liniach rozgraniczających danego terenu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe obowiązujące w granicach obszaru planu nr 1

§ 8

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 1MN:

- 1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) usługi, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b i pkt 4 lit. c i d,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna lub komunikacja pieszo-rowerowa,
 - c) zieleń urządzone,
 - d) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c i § 7;
- 3) przeznaczenia wykluczone:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,
 - b) usługi: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - c) infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) ustala się możliwość sytuowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, o ile powierzchnia działki budowlanej zapewni:
 - każdemu z budynków wolnostojących możliwość przydzielenia docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²,
 - każdemu z budynków w zespole zabudowy bliźniaczej możliwość przydzielenia docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 450 m²,
 - c) usługi dopuszcza się w formie:
 - usługowych lokali użytkowych, których powierzchnia całkowita nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - budynków usługowych, których łączna powierzchnia zabudowy w obrębie danej działki budowlanej nie będzie większa niż 80 m²,

d) zakazuje się realizacji usług:

- w formie składów i magazynów,
- związanych z rzemiosłem w zakresie: stolarstwa, kamieniarstwa, kowalstwa, a także warsztatów naprawy pojazdów silnikowych oraz blacharskich i lakierniczych,
- związanych ze sprzedażą detaliczną paliw do pojazdów silnikowych, w tym na stacjach paliw.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 1MN:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) dla budowli – 4 m, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
- 7) geometria dachów – ustala się dachy płaskie lub spadowe, przy czym dla budynków o wysokości powyżej 8 m ustala się symetryczne dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o powierzchni stanowiącej udział nie większy niż 20% powierzchni wszystkich dachów danego budynku;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie dotyczy podziałów związanych z wydzielaniem działek na potrzeby dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także podziałów polepszających użytkowanie nieruchomości sąsiednich:
 - a) 800 m² dla działek budowlanych pod budynek wolnostojący,
 - b) 450 m² dla działek budowlanych pod budynek w zabudowie bliźniaczej;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca dla samochodów na 1 mieszkanie, przy czym w przypadku występowania usługowego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dodatkowo należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu użytkowego, które jednocześnie może być miejscem dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce dla samochodów na 60 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na 1 budynek usługowy, które jednocześnie może być miejscem dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) ustala się miejsca do parkowania w formie: parkingi naziemne, garaże wolnostojące lub stanowiące część budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 9

Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach 1KR i 2KR:

- 1) przeznaczenie terenu – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) parkingi,
 - d) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 i § 7;
- 3) przeznaczenia wykluczone – infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) przeznaczenie terenu obejmuje realizację obiektów, urządzeń i instalacji możliwych do sytuowania w pasie drogowym, o ile nie spowoduje to wykluczenia ruchu samochodowego,
 - b) dopuszcza się kształtowanie drogi wewnętrznej w formie ulicy pieszo-jezdnej o jednej nawierzchni bez wydzielania odrębnych jezdni i chodników,
 - c) szerokość pasa drogowego terenu KR określono przez zasięg linii rozgraniczającej teren, zgodnie z częścią graficzną planu, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań z innymi drogami.

§ 10

Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zieleni naturalnej lub urządzonej o symbolu ZN-ZP:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń naturalna,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) komunikacja piesza lub rowerowa,
 - b) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 i § 7;
- 3) przeznaczenia wykluczone – infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się sytuowania budynków,
 - b) ustala się możliwość realizacji obiektów budowlanych innych niż budynki oraz urządzeń i instalacji wykorzystywanych na potrzeby zieleni urządzonej.

§ 11

Ustala się szczególne zasady ochrony środowiska, z zastrzeżeniem § 6, w zakresie ochrony wód podziemnych ze względu na położenie obszaru planu nr 1 w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 452 „Chrzanów” i w granicach projektowanego obszaru ochronnego GZWP Nr 452 „Chrzanów” oraz w obszarze zagrożonym zanieczyszczeniem głównych poziomów wodonośnych:

- 1) w przypadku odprowadzania oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych obowiązują warunki określone na podstawie ustawy Prawo wodne, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 5;
- 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne lub pogorszyć stan środowiska wodnego.

§ 12

Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z zasięgiem na części graficznej planu dla obszaru nr 1, obejmują:

- 1) W granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 452 „Chrzanów” wraz z projektowanym obszarem ochronnym GZWP Nr 452 „Chrzanów” obowiązuje ochrona zasobów wód podziemnych;
- 2) W granicach obszaru Aglomeracji Jaworzno w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne obowiązują przepisy odrębne w zakresie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) W granicach strefy ograniczeń od obszaru kolejowego wynikającego z przebiegu państwowej linii kolejowej na terenie zamkniętym przylegającym do obszaru planu nr 1, zgodnie z zasięgiem na części graficznej planu wyznaczonym w odległości 20 m od obszaru kolejowego obowiązują:
 - a) nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, związane z zapewnieniem eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwem ruchu kolejowego;
 - b) nakaz kształtowania między nieprzekraczalną linią zabudowy a obszarem kolejowym zieleni izolacyjnej, w formie zwartych i gęstych nasadzeń krzewów lub drzew, co najmniej w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

§ 13

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

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, przy czym dopuszcza się dla działek pod zabudowę bliźniaczą powierzchnię działki nie mniejszą niż 450 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 12 m;
- 2) dla potrzeb obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;
- 3) dla potrzeb dróg wewnętrznych lub dojazdów – powierzchnia działki nie mniejsza niż 50 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 5 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego należy kształtować prostopadle lub w przedziale od 80° do 100°.

§ 14

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną dla terenu 1MN określa się poprzez:
 - a) dostęp do istniejących dróg publicznych: ul. Budowlana i ul. Ciężkowicka, które przebiegają w styku z terenem 1MN, zapewniając główne warunki powiązania z zewnętrznym układem drogowym,
 - b) wyznaczone tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolach 1KR i 2KR, które zapewniają dostęp do ul. Budowlanej;
- 2) Dopuszcza się na terenie 1MN realizację dodatkowych dróg wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

§ 15

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:

- 1) 30% dla terenów o symbolach 1MN, 1KR i 2KR, zgodnie z wyznaczonym na części graficznej planu zasięgiem obszarów, dla których ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla terenu o symbolu ZN-ZP nie zachodzą przesłanki związane ze wzrostem wartości nieruchomości, które wymagałyby określenia stawki procentowej.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe obowiązujące w granicach obszaru planu nr 2

§ 16

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 2MN:

- 1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) usługi, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b i pkt 4 lit. c i d,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna lub komunikacja pieszo-rowerowa,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c i § 7;
- 3) przeznaczenia wykluczone:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową lub grupową,
 - b) usługi: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - c) infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania:

a) ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się możliwość sytuowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, o ile powierzchnia działki budowlanej zapewni:

- każdemu z budynków wolnostojących możliwość przydzielenia docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²,

- każdemu z budynków w zespole zabudowy bliźniaczej możliwość przydzielenia docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 450 m²,

c) usługi dopuszcza się w formie:

- usługowych lokali użytkowych, których powierzchnia całkowita nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- budynków usługowych, których łączna powierzchnia zabudowy w obrębie danej działki budowlanej nie będzie większa niż 80 m²,

d) zakazuje się realizacji usług:

- w formie składów i magazynów,

- związanych z rzemiosłem w zakresie: stolarstwa, kamieniarstwa, kowalstwa, a także warsztatów naprawy pojazdów silnikowych oraz blacharskich i lakierniczych,

- związanych ze sprzedażą detaliczną paliw do pojazdów silnikowych, w tym na stacjach paliw.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 2MN:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,

b) dla garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

c) dla budowli – 4 m, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 1;

6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;

7) geometria dachów – ustala się dachy płaskie lub spadowe, przy czym dla budynków o wysokości powyżej 8 m, ustala się symetryczne dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o powierzchni stanowiącej udział nie większy niż 20% powierzchni wszystkich dachów danego budynku;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie dotyczy podziałów związanych z wydzielaniem działek na potrzeby dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także podziałów polepszających użytkowanie nieruchomości sąsiednich:

- a) 800 m² dla działek budowlanych pod budynek wolnostojący,
- b) 450 m² dla działek budowlanych pod budynek w zabudowie bliźniaczej;

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

- a) nie mniej niż 2 miejsca dla samochodów na 1 mieszkanie, przy czym w przypadku występowania usługowego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dodatkowo należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu użytkowego, które jednocześnie może być miejscem dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) nie mniej niż 1 miejsce dla samochodów na 60 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na 1 budynek usługowy, które jednocześnie może być miejscem dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) ustala się miejsca do parkowania w formie: parkingi naziemne, garaże wolnostojące lub stanowiące część budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 17

Ustala się szczególne zasady ochrony środowiska, z zastrzeżeniem § 6, w zakresie ochrony wód podziemnych ze względu na położenie obszaru planu nr 2 w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 452 „Chrzanów” i w granicach projektowanego obszaru ochronnego GZWP Nr 452 „Chrzanów” oraz w obszarze zagrożonym zanieczyszczeniem głównych poziomów wodonośnych:

- 1) w przypadku odprowadzania oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych obowiązują warunki określone na podstawie ustawy Prawo wodne, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 5;
- 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne lub pogorszyć stan środowiska wodnego.

§ 18

Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z zasięgiem na części graficznej planu dla obszaru nr 2, obejmują:

- 1) W granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 452 „Chrzanów” wraz z projektowanym obszarem ochronnym GZWP Nr 452 „Chrzanów” obowiązuje ochrona zasobów wód podziemnych;
- 2) W granicach obszaru Aglomeracji Jaworzno w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne obowiązują przepisy odrębne w zakresie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) W granicach strefy ograniczeń od obszaru kolejowego wynikającego z przebiegu państwowej linii kolejowej na terenie zamkniętym przylegającym do obszaru planu nr 2, zgodnie z zasięgiem na części graficznej planu wyznaczonym w odległości 20 m od obszaru kolejowego obowiązują:
 - a) nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, związane z zapewnieniem eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwem ruchu kolejowego,

b) nakaz kształtowania między nieprzekraczalną linią zabudowy a obszarem kolejowym zieleni izolacyjnej, w formie zwartych i gęstych nasadzeń krzewów lub drzew, co najmniej w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

§ 19

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

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, przy czym dopuszcza się dla działek pod zabudowę bliźniaczą powierzchnię działki nie mniejszą niż 450 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 12 m;
- 2) dla potrzeb obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;
- 3) dla potrzeb dróg wewnętrznych lub dojazdów – powierzchnia działki nie mniejsza niż 50 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 5 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego należy kształtować prostopadle lub w przedziale od 80° do 100°.

§ 20

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną dla terenu 2MN określa się poprzez dostęp do istniejącej w sąsiedztwie drogi publicznej: ul. J. K. Chodkiewicza, do której włączone są istniejące dojazdy do działek na terenie 2MN, oraz która zapewnia główne warunki powiązania z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) Dopuszcza się na terenie 2MN realizację dróg wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

§ 21

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 30% dla teren 2MN, zgodnie z wyznaczonym na części graficznej planu zasięgiem obszarów, dla których ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe obowiązujące w granicach obszaru planu nr 3

§ 22

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 3MN:

- 1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) usługi: rzemieślnicze, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna lub komunikacja pieszo-rowerowa,
 - c) zieleni urządzona,

d) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b i § 7;

3) przeznaczenia wykluczone:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,

b) infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania:

a) ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się możliwość sytuowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, o ile powierzchnia działki budowlanej zapewni:

- każdemu z budynków wolnostojących możliwość przydzielenia docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²,

- każdemu z budynków w zespole zabudowy bliźniaczej możliwość przydzielenia docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 450 m²,

c) w zakresie usług stanowiących przeznaczenie uzupełniające:

- zakazuje się sytuowania budynków usługowych,

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

- dopuszcza się wyłącznie usługowe lokale użytkowe w budynku mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego odnoszącymi się do definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 3MN:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,

b) dla garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

c) dla budowli – 4 m, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 1;

6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;

7) geometria dachów – ustala się dachy płaskie lub spadowe, przy czym dla budynków o wysokości powyżej 8 m, ustala się symetryczne dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o powierzchni stanowiącej udział nie większy niż 20% powierzchni wszystkich dachów danego budynku;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie dotyczy podziałów związanych z wydzielaniem działek na potrzeby dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także podziałów polepszających użytkowanie nieruchomości sąsiednich:

- a) 800 m² dla działek budowlanych pod budynek wolnostojący,
- b) 450 m² dla działek budowlanych pod budynek w zabudowie bliźniaczej;

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

- a) nie mniej niż 2 miejsca dla samochodów na 1 mieszkanie, przy czym w przypadku występowania usługowego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dodatkowo należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu użytkowego, które jednocześnie może być miejscem dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) ustala się miejsca do parkowania w formie: parkingi naziemne, garaże wolnostojące lub stanowiące część budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 23

Ustala się szczególne zasady ochrony środowiska, z zastrzeżeniem § 6, w zakresie ochrony wód podziemnych ze względu na położenie obszaru planu nr 3 w obszarze zagrożonym zanieczyszczeniem głównych poziomów wodonośnych:

- 1) w przypadku odprowadzania oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych obowiązują warunki określone na podstawie ustawy Prawo wodne, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 5;
- 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne lub pogorszyć stan środowiska wodnego.

§ 24

Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z zasięgiem na części graficznej planu dla obszaru nr 3, obejmują: w granicach obszaru Aglomeracji Jaworzno w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne obowiązują przepisy odrębne w zakresie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 25

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

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, przy czym dopuszcza się dla działek pod zabudowę bliźniaczą powierzchnię działki nie mniejszą niż 450 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 12 m;
- 2) dla potrzeb obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;
- 3) dla potrzeb dróg wewnętrznych lub dojazdów – powierzchnia działki nie mniejsza niż 50 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 5 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego należy kształtować prostopadle lub w przedziale od 80° do 100°.

§ 26

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów w zasięgu wyznaczonych na części graficznej planu stref ograniczeń w odległości 50 m i 150 m od cmentarza:

- 1) w strefie ograniczeń w odległości 50 m od cmentarza zakazuje się sytuowania nowych budynków mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
- 2) w strefie ograniczeń w odległości 150 m od cmentarza zakazuje się lokalizacji ujęć wody i studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 27

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną dla terenu 3MN określa się poprzez dostęp do istniejących dróg publicznych: ul. Zdrojowa i ul. Żniwna, które przebiegają w styku z terenem 3MN, zapewniając główne warunki powiązania z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) Dopuszcza się na terenie 3MN realizację dodatkowych dróg wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

§ 28

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 30% dla terenu 3MN, zgodnie z wyznaczonym na części graficznej planu zasięgiem obszarów, dla których ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe obowiązujące w granicach obszaru planu nr 4

§ 29

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 4MN:

- 1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) usługi: rzemieślnicze, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna lub komunikacja pieszo-rowerowa,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b i § 7;
- 3) przeznaczenia wykluczone:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową lub grupową,
 - b) infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania:

- a) ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
- b) ustala się możliwość sytuowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, o ile powierzchnia działki budowlanej zapewni:
 - każdemu z budynków wolnostojących możliwość przydzielenia docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²,
 - każdemu z budynków w zespole zabudowy bliźniaczej możliwość przydzielenia docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 450 m²,
- c) w zakresie usług stanowiących przeznaczenie uzupełniające:
 - zakazuje się sytuowania budynków usługowych,
 - zakazuje się usług rzemieślniczych w zakresie: stolarstwa, kamieniarstwa, kowalstwa, a także warsztatów naprawy pojazdów silnikowych oraz blacharskich i lakierniczych,
 - dopuszcza się wyłącznie usługowe lokale użytkowe w budynku mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego odnoszącymi się do definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 4MN:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) dla budowli – 4 m, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
- 7) geometria dachów – ustala się dachy płaskie lub spadowe, przy czym dla budynków o wysokości powyżej 8 m, ustala się symetryczne dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o powierzchni stanowiącej udział nie większy niż 20% powierzchni wszystkich dachów danego budynku;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie dotyczy podziałów związanych z wydzielaniem działek na potrzeby dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także podziałów polepszających użytkowanie nieruchomości sąsiednich:
 - a) 800 m² dla działek budowlanych pod budynek wolnostojący,
 - b) 450 m² dla działek budowlanych pod budynek w zabudowie bliźniaczej;

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

a) nie mniej niż 2 miejsca dla samochodów na 1 mieszkanie, przy czym w przypadku występowania usługowego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dodatkowo należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu użytkowego, które jednocześnie może być miejscem dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) ustala się miejsca do parkowania w formie: parkingi naziemne, garaże wolnostojące lub stanowiące część budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 30

Ustala się szczególne zasady ochrony środowiska, z zastrzeżeniem § 6, w zakresie ochrony wód podziemnych ze względu na położenie obszaru planu nr 4 w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 452 „Chrzanów” i w granicach projektowanego obszaru ochronnego GZWP Nr 452 „Chrzanów” oraz w obszarze zagrożonym zanieczyszczeniem głównych poziomów wodonośnych:

1) w przypadku odprowadzania oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych obowiązują warunki określone na podstawie ustawy Prawo wodne, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 5;

2) zakazuje się lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne lub pogorszyć stan środowiska wodnego.

§ 31

Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z zasięgiem na części graficznej planu dla obszaru nr 4, obejmują: w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 452 „Chrzanów” wraz z projektowanym obszarem ochronnym GZWP Nr 452 „Chrzanów” obowiązuje ochrona zasobów wód podziemnych;

§ 32

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

1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, przy czym dopuszcza się dla działek pod zabudowę bliźniaczą powierzchnię działki nie mniejszą niż 450 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 12 m;

2) dla potrzeb obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;

3) dla potrzeb dróg wewnętrznych lub dojazdów – powierzchnia działki nie mniejsza niż 50 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 5 m;

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

§ 33

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów w zasięgu wyznaczonego na części graficznej planu obszaru zagrożonego możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych, charakteryzujący się skomplikowanymi warunkami gruntowymi – obszar wychodni utworów węglanowych triasu:

1) nakaz, w przypadku zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, uwzględnienia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

2) zakaz sytuowania studni chłonnych.

§ 34

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Dla terenu 4MN obsługę komunikacyjną określa się poprzez dostęp do istniejącej drogi publicznej: ul. Wyzwolenia, która przebiega w styku z terenem 4MN, zapewniając główne warunki powiązania z zewnętrznym układem drogowym;

2) Dopuszcza się na terenie 4MN realizację dróg wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

§ 35

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 30% dla terenu 4MN, zgodnie z wyznaczonym na części graficznej planu zasięgiem obszarów, dla których ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe obowiązujące w granicach obszaru planu nr 5

§ 36

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 5MN:

1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenia uzupełniające:

a) usługi: rzemieślnicze, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c,

b) komunikacja drogowa wewnętrzna lub komunikacja pieszo-rowerowa,

c) zieleń urządzone,

d) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b i § 7;

3) przeznaczenia wykluczone:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,

b) infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania:

a) ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się możliwość sytuowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, o ile powierzchnia działki budowlanej zapewni:

- każdemu z budynków wolnostojących możliwość przydzielenia docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²,

- każdemu z budynków w zespole zabudowy bliźniaczej możliwość przydzielenia docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 450 m²,

c) w zakresie usług stanowiących przeznaczenie uzupełniające:

- zakazuje się sytuowania budynków usługowych,

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

- dopuszcza się wyłącznie usługowe lokale użytkowe w budynku mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego odnoszącymi się do definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 5MN:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,

b) dla garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

c) dla budowli – 4 m, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 1;

6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;

7) geometria dachów – ustala się dachy płaskie lub spadowe, przy czym dla budynków o wysokości powyżej 8 m, ustala się symetryczne dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o powierzchni stanowiącej udział nie większy niż 20% powierzchni wszystkich dachów danego budynku;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie dotyczy podziałów związanych z wydzielaniem działek na potrzeby dojeżdż, dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także podziałów polepszających użytkowanie nieruchomości sąsiednich:

a) 800 m² dla działek budowlanych pod budynek wolnostojący,

b) 450 m² dla działek budowlanych pod budynek w zabudowie bliźniaczej;

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

a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 mieszkanie, przy czym w przypadku występowania usługowego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dodatkowo należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu użytkowego, które jednocześnie może być miejscem dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) ustala się miejsca do parkowania w formie: parkingi naziemne, garaże wolnostojące lub stanowiące część budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 37

Ustala się szczególne zasady ochrony środowiska, z zastrzeżeniem § 6:

1) W zakresie ochrony wód podziemnych ze względu na położenie obszaru planu nr 5 w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 452 „Chrzanów” i w granicach projektowanego obszaru ochronnego GZWP Nr 452 „Chrzanów” oraz w obszarze zagrożonym zanieczyszczeniem głównych poziomów wodonośnych:

a) w przypadku odprowadzania oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych obowiązują warunki określone na podstawie ustawy Prawo wodne, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 5,

b) zakazuje się lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne lub pogorszyć stan środowiska wodnego.

2) W zakresie uwarunkowań wynikających z występowania złóż węgla kamiennego, których zasięg obejmuje cały obszar planu nr 5, oraz przyszłych potrzeb ich eksploatacji i racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi na terenach objętych eksploatacją złoża:

a) określa się obszar wskazany do ustanowienia filarów ochronnych w złożach węgla kamiennego, na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna, zgodnie z zasięgiem na części graficznej planu obejmującym cały teren 5MN,

b) ze względu na potrzebę zagwarantowania użytkowania bez zakłóceń obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia terenu, w zasięgu obszaru, o których mowa w lit. a, wpływy działalności górniczej nie mogą ograniczać przydatności terenów pod zabudowę.

§ 38

Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z zasięgiem na części graficznej planu dla obszaru nr 5, obejmują:

1) W granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 452 „Chrzanów” wraz z projektowanym obszarem ochronnym GZWP Nr 452 „Chrzanów” obowiązuje ochrona zasobów wód podziemnych;

2) W granicach złoża węgla kamiennego „Jaworzno” (kod WK340) obowiązuje ochrona zasobów złoża na potrzeby jego gospodarczego wykorzystania i eksploatacji, z zastrzeżeniem § 37 pkt 2;

3) W granicach terenu górniczego „Jaworzno” oraz obszaru górniczego „Jaworzno” przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić aktualne uwarunkowania geologiczno-górnicze.

§ 39

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

1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, przy czym dopuszcza się dla działek pod zabudowę bliźniaczą powierzchnię działki nie mniejszą niż 450 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 12 m;

- 2) dla potrzeb obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;
- 3) dla potrzeb dróg wewnętrznych lub dojazdów – powierzchnia działki nie mniejsza niż 50 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 5 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego należy kształtować prostopadle lub w przedziale od 80° do 100°.

§ 40

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów w zasięgu wyznaczonego na części graficznej planu obszaru zagrożonego możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych, charakteryzujący się skomplikowanymi warunkami gruntowymi – obszar wychodni utworów węglanowych triasu:

- 1) nakaz, w przypadku zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, uwzględnienia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) zakaz sytuowania studni chłonnych.

§ 41

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Dla terenu 5MN obsługę komunikacyjną określa się poprzez istniejący dojazd, który przebiega w styku z terenem 5MN, a który połączony jest z istniejącą drogą publiczną: ul. Łanowa, zapewniającą główne warunki powiązania z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) Dopuszcza się na terenie 5MN realizację dróg wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

§ 42

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 30% dla teren 5MN, zgodnie z wyznaczonym na części graficznej planu zasięgiem obszarów, dla których ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe obowiązujące w granicach obszaru planu nr 6

§ 43

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

- 1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna lub komunikacja pieszo-rowerowa,
 - b) zieleń urządzone,

c) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c i § 7;

3) przeznaczenia wykluczone:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,

b) usługi: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze,

c) infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania:

a) ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) zakazuje się usług:

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

- realizowanych w formie składów i magazynów,

c) zakazuje się sytuowania nowych budynków usługowych w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego – 12 m,

b) dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,

c) dla budowli – 6 m, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 1;

6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;

7) geometria dachów – ustala się dachy płaskie lub spadowe, przy czym dla budynków o wysokości powyżej 10 m, ustala się symetryczne dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o powierzchni stanowiącej udział nie większy niż 20% powierzchni wszystkich dachów danego budynku;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie dotyczy podziałów związanych z wydzielaniem działek na potrzeby dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także podziałów polepszających użytkowanie nieruchomości sąsiednich:

a) 800 m² dla działek budowlanych pod budynek wolnostojący,

b) 450 m² dla działek budowlanych pod budynek w zabudowie bliźniaczej;

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

a) nie mniej niż 2 miejsca dla samochodów na 1 mieszkanie, przy czym w przypadku występowania usługowego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dodatkowo należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu użytkowego,

b) nie mniej niż 1 miejsce dla samochodów na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub 1 miejsce na 4 zatrudnionych,

c) nie mniej niż 1 miejsce dla rowerów na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,

d) nie mniej niż 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 usługowy lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub 1 budynek usługowy – jako miejsca dodatkowe, ponad ustalenie w lit. a i lit. b,

e) ustala się miejsca do parkowania w formie: parkingi naziemne, garaże wolnostojące lub stanowiące część budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego.

§ 44

Ustala się szczególne zasady ochrony środowiska, z zastrzeżeniem § 6:

1) W zakresie ochrony wód podziemnych ze względu na położenie obszaru planu nr 6 w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 452 „Chrzanów” i w obszarze zagrożonym zanieczyszczeniem głównych poziomów wodonośnych:

a) w przypadku odprowadzania oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych obowiązują warunki określone na podstawie ustawy Prawo wodne, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 5,

b) zakazuje się lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne lub pogorszyć stan środowiska wodnego;

2) W zakresie uwarunkowań wynikających z występowania złóż węgla kamiennego, których zasięg obejmuje cały obszar planu nr 6, oraz przyszłych potrzeb ich eksploatacji i racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi na terenach objętych eksploatacją złoża:

a) określa się obszar wskazany do ustanowienia filarów ochronnych w złożach węgla kamiennego, na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna, zgodnie z zasięgiem na części graficznej planu obejmującym cały teren MN-U,

b) ze względu na potrzebę zagwarantowania użytkowania bez zakłóceń obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia terenu, w zasięgu obszaru, o których mowa w lit. a, wpływy działalności górniczej nie mogą ograniczać przydatności terenów pod zabudowę.

§ 45

Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z zasięgiem na części graficznej planu dla obszaru nr 6, obejmują:

1) W granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 452 „Chrzanów” obowiązuje ochrona zasobów wód podziemnych;

2) W granicach złoża węgla kamiennego „Byczyna” (kod WK9734) obowiązuje ochrona zasobów złoża na potrzeby jego gospodarczego wykorzystania i eksploatacji, z zastrzeżeniem § 44 pkt 2;

3) W granicach terenu górniczego „Byczyna” oraz obszaru górniczego „Byczyna” przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić aktualne uwarunkowania geologiczno-górnice.

§ 46

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

1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, przy czym dopuszcza się dla działek pod zabudowę bliźniaczą powierzchnię działki nie mniejszą niż 450 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 12 m;

2) dla potrzeb obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;

3) dla potrzeb dróg wewnętrznych lub dojazdów – powierzchnia działki nie mniejsza niż 50 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 5 m;

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

§ 47

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów w zasięgu wyznaczonego na części graficznej planu obszaru zagrożonego możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych, charakteryzujący się skomplikowanymi warunkami gruntowymi – obszar wychodni utworów węglanowych triasu:

1) nakaz, w przypadku zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, uwzględnienia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;

2) zakaz sytuowania studni chłonnych.

§ 48

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Dla terenu MN-U obsługę komunikacyjną określa się poprzez dostęp do istniejącej drogi publicznej: ul. Letnia, która przebiega w styku z terenem MN-U, zapewniając główne warunki powiązania z zewnętrznym układem drogowym;

2) Dopuszcza się na terenie MN-U realizację dróg wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe obowiązujące w granicach obszaru planu nr 7

§ 49

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 6MN:

1) przeznaczenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenia uzupełniające:

- a) usługi: rzemieślnicze, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c,
- b) komunikacja drogowa wewnętrzna lub komunikacja pieszo-rowerowa,
- c) zieleń urządzona,
- d) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b i § 7;

3) przeznaczenia wykluczone:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa,
- b) infrastruktura techniczna w zakresie terenów: obsługi produktów naftowych, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;

4) zasady zagospodarowania:

- a) ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
- b) ustala się możliwość sytuowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, o ile powierzchnia działki budowlanej zapewni:
 - każdemu z budynków wolnostojących możliwość przydzielenia docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 900 m²,
 - każdemu z budynków w zespole zabudowy bliźniaczej możliwość przydzielenia docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 500 m²,
- c) w zakresie usług stanowiących przeznaczenie uzupełniające:
 - zakazuje się sytuowania budynków usługowych,
 - zakazuje się usług rzemieślniczych w zakresie: stolarstwa, kamieniarstwa, kowalstwa, a także warsztatów naprawy pojazdów silnikowych oraz blacharskich i lakierniczych,
 - dopuszcza się wyłącznie usługowe lokale użytkowe w budynku mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego odnoszącymi się do definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 6MN:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

- c) dla budowli – 4 m, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 pkt 1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
- 7) geometria dachów – ustala się dachy płaskie lub spadowe, przy czym dla budynków o wysokości powyżej 8 m, ustala się symetryczne dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o powierzchni stanowiącej udział nie większy niż 20% powierzchni wszystkich dachów danego budynku;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie dotyczy podziałów związanych z wydzielaniem działek na potrzeby dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także podziałów polepszających użytkowanie nieruchomości sąsiednich:
- a) 900 m² dla działek budowlanych pod budynek wolnostojący,
- b) 500 m² dla działek budowlanych pod budynek w zabudowie bliźniaczej;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
- a) nie mniej niż 2 miejsca dla samochodów na 1 mieszkanie, przy czym w przypadku występowania usługowego lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dodatkowo należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu użytkowego, które jednocześnie może być miejscem dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) ustala się miejsca do parkowania w formie: parkingi naziemne, garaże wolnostojące lub stanowiące część budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 50

Ustala się szczególne zasady ochrony środowiska, z zastrzeżeniem § 6:

- 1) W zakresie ochrony wód podziemnych ze względu na położenie obszaru planu nr 7 w obszarze zagrożonym zanieczyszczeniem głównych poziomów wodonośnych oraz w zasięgu strefy ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Bielany”:
- a) w przypadku odprowadzania oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych obowiązują warunki określone na podstawie ustawy Prawo wodne, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 5,
- b) zakazuje się lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne lub pogorszyć stan środowiska wodnego;
- 2) W zakresie uwarunkowań wynikających z występowania złóż węgla kamiennego, których zasięg obejmuje cały obszar planu nr 7, oraz przyszłych potrzeb ich eksploatacji i racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi na terenach objętych eksploatacją złóża:
- a) określa się obszar wskazany do ustanowienia filarów ochronnych w złożach węgla kamiennego, na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jaworzna, zgodnie z zasięgiem na części graficznej planu obejmującym cały teren 6MN,
- b) ze względu na potrzebę zagwarantowania użytkowania bez zakłóceń obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia terenu, w zasięgu obszaru, o których mowa w lit. a, wpływy działalności górniczej nie mogą ograniczać przydatności terenów pod zabudowę.

§ 51

Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, zgodnie z zasięgiem na części graficznej planu dla obszaru nr 7, obejmują:

- 1) W granicach strefy ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Bielany” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych;
- 2) W granicach złoża węgla kamiennego „Jaworzno” (kod WK340) obowiązuje ochrona zasobów złoża na potrzeby jego gospodarczego wykorzystania i eksploatacji, z zastrzeżeniem § 50 pkt 2;
- 3) W granicach terenu górniczego „Jaworzno” oraz obszaru górniczego „Jaworzno” przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić aktualne uwarunkowania geologiczno-górnice.

§ 52

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

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 900 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m, przy czym dopuszcza się dla działek pod zabudowę bliźniaczą powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 12 m;
- 2) dla potrzeb obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 4 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 2 m;
- 3) dla potrzeb dróg wewnętrznych lub dojazdów – powierzchnia działki nie mniejsza niż 50 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 5 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego należy kształtować prostopadle lub w przedziale od 80° do 100°.

§ 53

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Dla terenu 6MN obsługę komunikacyjną określa się poprzez istniejący dojazd, który przebiega w styku z terenem 6MN, a który połączony jest z istniejącą drogą publiczną: ul. Wieniawskiego, zapewniającą główne warunki powiązania z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) Dopuszcza się na terenie 6MN realizację dróg wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

§ 54

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 30% dla teren 6MN, zgodnie z wyznaczonym na części graficznej planu zasięgiem obszarów, dla których ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 37.
Ustalenia końcowe

§ 55

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jaworzna.

§ 56

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

Prezydent Miasta Jaworzna

Paweł Silbert



MIASTO JAWORZNO
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
UZUPEŁNIAJĄCY TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
W JAWORZNIE

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU - OBSZAR NR 1

LEGENDA (OBSZAR NR 1):

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ NAZWA, SYMBOL I OZNACZENIE GRAFICZNE PRZEZNACZENIA TERENU:
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWĘTRZNEJ
- ZN-ZP - TEREN ZIELENI NATURALNEJ LUB URZĄDZONEJ

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

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

OBSZAR ZAGROŻONY ZANIECZYSZCZENIEM GŁÓWNYCH POZIOMÓW WODONOŚNYCH (CAŁY OBSZAR NR 1)

GRANICE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

(CAŁY OBSZAR NR 1):
- PROJEKTOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 452 „CHRZANÓW”
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 452 „CHRZANÓW”

OBSZAR AGLOMERACJI JAWORZNO W ROZUMIENIU PRZEPISÓW USTAWY PRAWO WODNE

STREFA OGRANICZEŃ OD OBSZARU KOLEJOWEGO

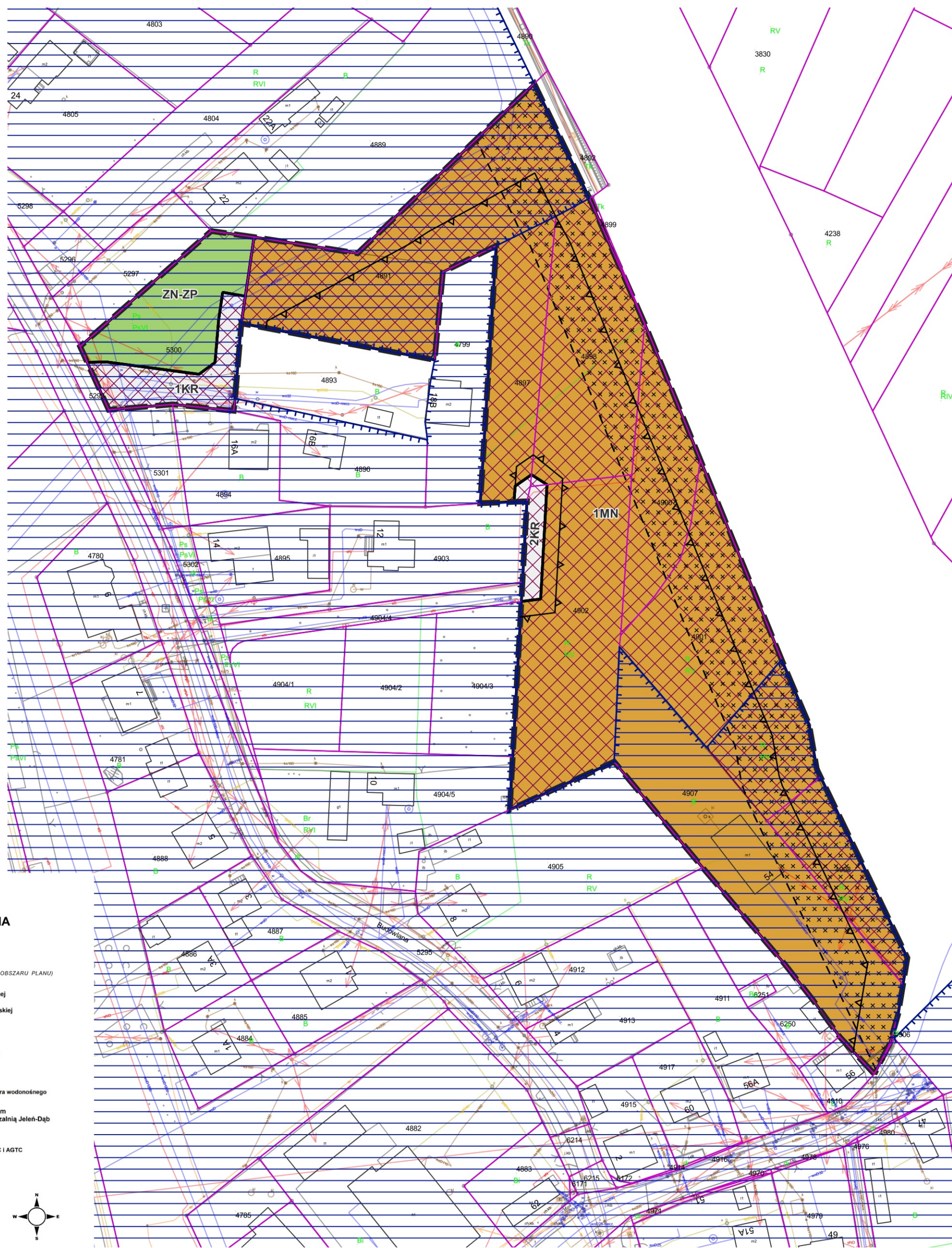
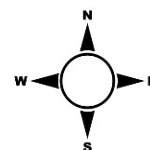
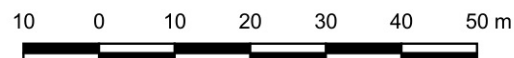
ELEMENTY INFORMACYJNE:

GRANICA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO
ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO:
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
(Licencja nr GD_OD.6642.147.2025_2468_P z dnia 10.02.2025)

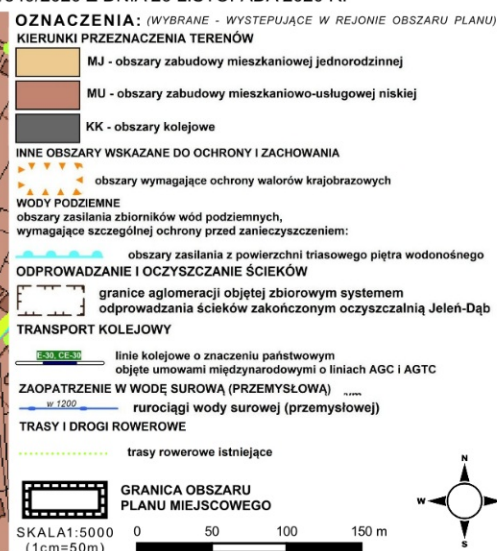
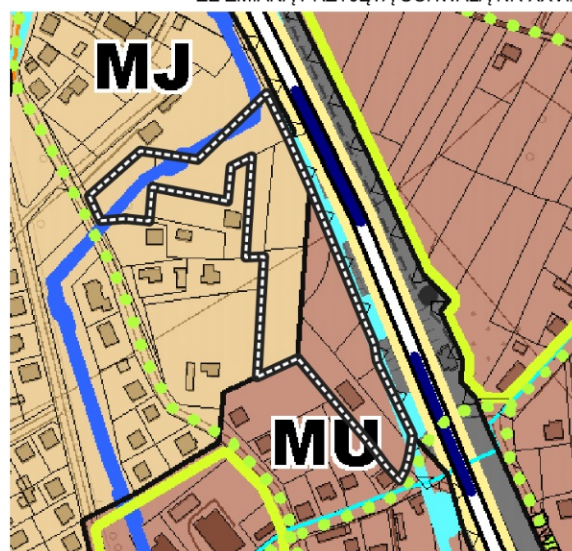
INFORMACJA O UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH:
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 (strefa 6)

SKALA 1 : 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JAWORZNA

UCHWAŁA NR IV/17/2015 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZNIE Z DNIA 29 STYCZNIA 2015 R.
ZE ZMIANĄ PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR XXVI/349/2020 Z DNIA 26 LISTOPADA 2020 R.



Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Jaworznie
z dnia 2026 r.



MIASTO JAWORZNO
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
UZUPEŁNIAJĄCY TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
W JAWORZNIE

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU - OBSZAR NR 2

LEGENDA (OBSZAR NR 2):

USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ NAZWA, SYMBOL I OZNACZENIE GRAFICZNE PRZEZNACZENIA TERENU:

MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

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

OBSZAR ZAGROŻONY ZANIECZYSZCZENIEM GŁÓWNYCH POZIOMÓW WODONOŚNYCH (CAŁY OBSZAR NR 2)

GRANICE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- (CAŁY OBSZAR NR 2):
- PROJEKTOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 452 „CHRZANÓW”
 - GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 452 „CHRZANÓW”

OBSZAR AGLOMERACJI JAWORZNO W ROZUMIENIU PRZEPISÓW USTAWY PRAWO WODNE

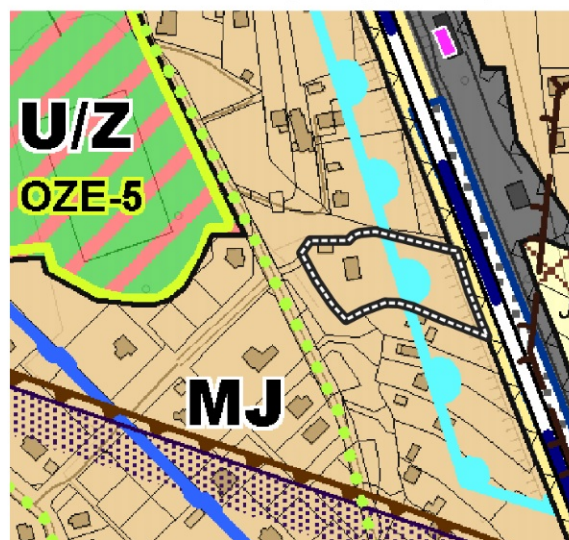
STREFA OGRANICZEŃ OD OBSZARU KOLEJOWEGO

ELEMENTY INFORMACYJNE:

GRANICA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JAWORZNA

UCHWAŁA NR IV/17/2015 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZNIE Z DNIA 29 STYCZNIA 2015 R.
ZE ZMIANĄ PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR XXVI/349/2020 Z DNIA 26 LISTOPADA 2020 R.



OZNACZENIA: (WYBRANE - WYSTĘPUJĄCE W REJONIE OBSZARU PLANU)

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U/Z - obszary usług z zielenią urządzoną
- KK - obszary kolejowe

WODY PODZIEMNE

obszary zasilania zbiorników wód podziemnych, wymagające szczególnej ochrony przed zanieczyszczeniem:

- obszary zasilania z powierzchni trzaskowego piętra wodonośnego

INNE OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY I ZACHOWANIA

- obszary wymagające ochrony walorów krajobrazowych

TRANSPORT KOLEJOWY

- linie kolejowe o znaczeniu państwowym objęte umowami międzynarodowymi o liniach AGC i AGTC
- inne linie kolejowe o znaczeniu państwowym

ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW

- granice aglomeracji objętej zbiorowym systemem odprowadzania ścieków zakończonym oczyszczalnią Jeleń-Dąb

TRASY I DROGI ROWEROWE

- trasy rowerowe istniejące

GRANICA OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA 1:5000 (1cm=50m)

0 50 100 150 m

INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO:

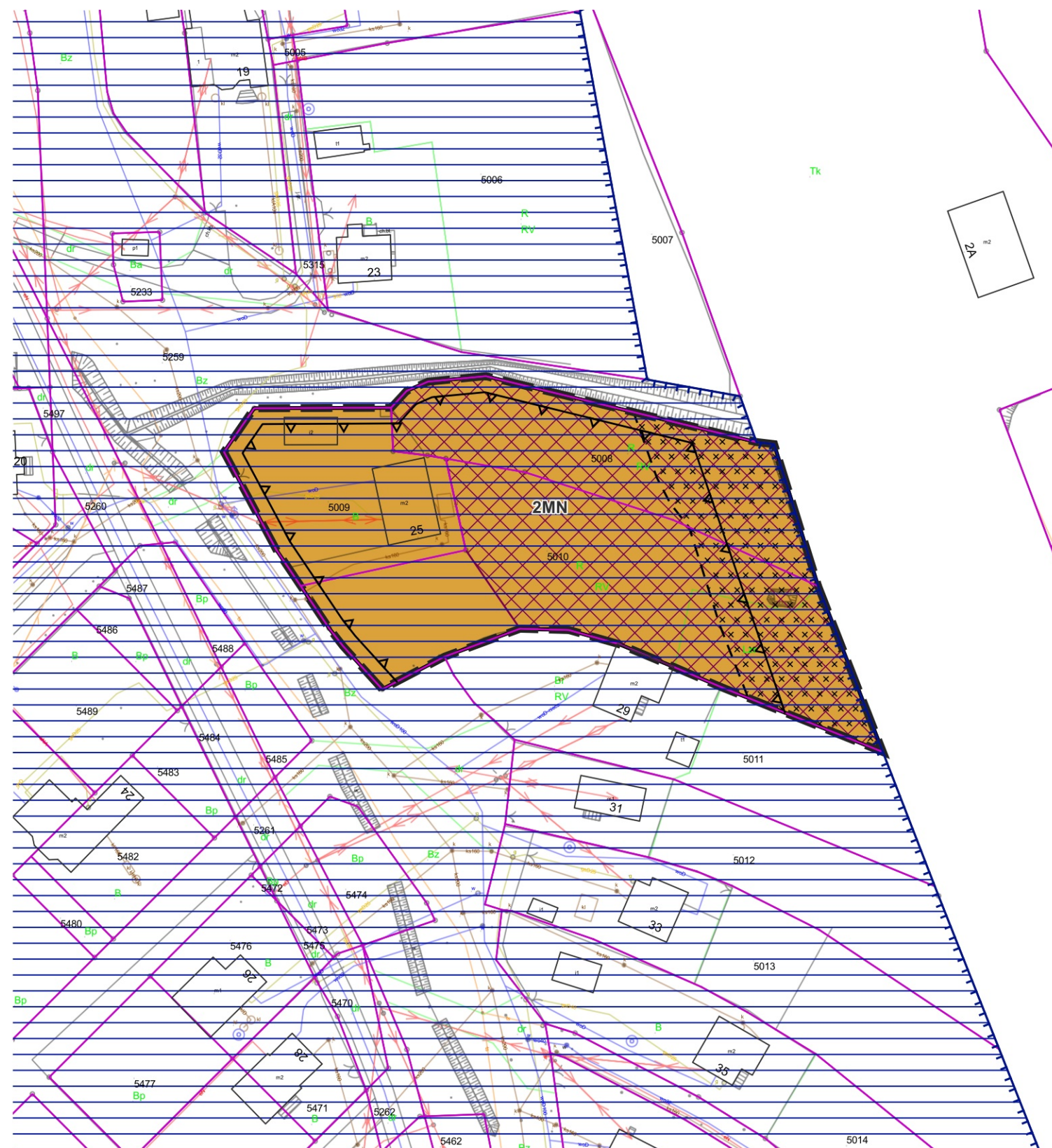
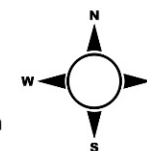
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
(Licencja nr GD_OD.6642.147.2025_2468_P z dnia 10.02.2025)

INFORMACJA O UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH:

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 (strefa 6)

SKALA 1 : 1000

10 0 10 20 30 40 50 m



MIASTO JAWORZNO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
UZUPEŁNIAJĄCY TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
W JAWORZNIE

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU - OBSZAR NR 3

LEGENDA (OBSZAR NR 3):

USTALENIA PLANU:

- 

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- 

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ NAZWA,
SYMBOL I OZNACZENIE GRAFICZNE PRZEZNACZENIA TERENU:
- 

MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 

NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 

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

OBSZAR ZAGROŻONY ZANIECZYSZCZENIEM GŁÓWNYCH
POZIOMÓW WODONOŚNYCH (CAŁY OBSZAR NR 3)
- 

STREFA OGRANICZEŃ W ODLEGŁOŚCI 50 M OD CMENTARZA
- 

STREFA OGRANICZEŃ W ODLEGŁOŚCI 150 M OD CMENTARZA
- GRANICE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:



OBSZAR AGLOMERACJI JAWORZNO W ROZUMIENIU
PRZEPISÓW USTAWY PRAWO WODNE

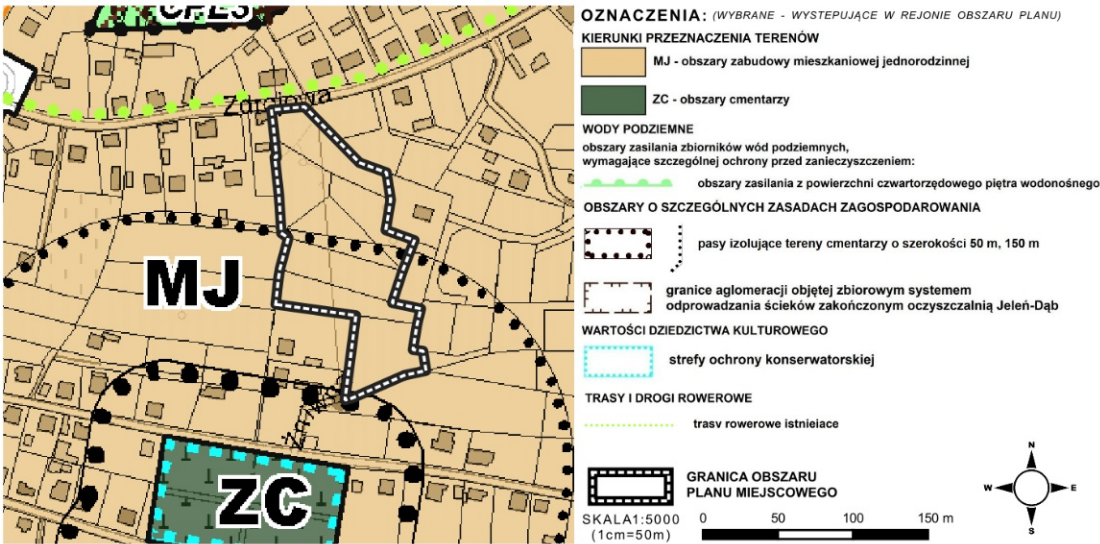
ELEMENTY INFORMACYJNE:

- 

GRANICA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA JAWORZNA

UCHWAŁA NR IV/17/2015 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZNIE Z DNIA 29 STYCZNIA 2015 R.
ZE ZMIANĄ PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR XXVII/349/2020 Z DNIA 26 LISTOPADA 2020 R.





MIASTO JAWORZNO
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
UZUPEŁNIAJĄCY TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
W JAWORZNIE

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU - OBSZAR NR 4

LEGENDA (OBSZAR NR 4):

USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ NAZWA, SYMBOL I OZNACZENIE GRAFICZNE PRZEZNACZENIA TERENU:
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBSZAR, DLA KTÓREGO USTALA SIĘ STAWKĘ PROCENTOWĄ SŁUŻĄCĄ NALICZENIU JEDNORAZOWEJ OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI
- OBSZAR ZAGROŻONY MOŻLIWOŚCIĄ WYSTĄPIENIA NIEKORZYSTNYCH ZJAWISK GEOLOGICZNYCH CHARAKTERYZUJĄCY SIĘ SKOMPLIKOWANYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI - OBSZAR WYCHODNI UTWORÓW WĘGLANOWYCH TRIASU (CAŁY OBSZAR NR 4)
- OBSZAR ZAGROŻONY ZANIECZYSZCZENIEM GŁÓWNYCH POZIOMÓW WODONOŚNYCH (CAŁY OBSZAR NR 4)
- GRANICE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
- (CAŁY OBSZAR NR 4):
- PROJEKTOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 452 „CHRZANÓW”,
 - GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 452 „CHRZANÓW”,

ELEMENTY INFORMACYJNE:

- GRANICA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JAWORZNA

UCHWAŁA NR IV/17/2015 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZNIE Z DNIA 29 STYCZNIA 2015 R.
ZE ZMIANĄ PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR XXVI/349/2020 Z DNIA 26 LISTOPADA 2020 R.



- OZNACZENIA:** (WYBRANE - WYSTĘPUJĄCE W REJONIE OBSZARU PLANU)
- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- MJ - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - R - obszary rolne
- WODY PODZIEMNE**
- obszary zasilania zbiorników wód podziemnych, wymagające szczególnej ochrony przed zanieczyszczeniem;
 - obszary zasilania z powierzchni triasowego piętra wodonośnego
 - obszary potencjalnej lokalizacji nowych ujęć wód podziemnych wymagające ochrony przed zanieczyszczeniem
- INNE OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY I ZACHOWANIA**
- obszary wymagające ochrony walorów krajobrazowych
- WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- zabytki archeologiczne
- TRASY I DROGI ROWEROWE**
- trasy rowerowe istniejące
 - drogi rowerowe istniejące i planowane
- GRANICA OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO**
- SKALA 1:5000 (1cm=50m)
- 0 50 100 150 m

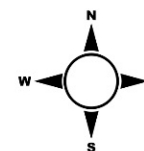


INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO:
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
(Licencja nr GD_OD.6642.147.2025_2468_P z dnia 10.02.2025)

INFORMACJA O UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH:
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 (strefa 6)

SKALA 1 : 1000

10 0 10 20 30 40 50 m





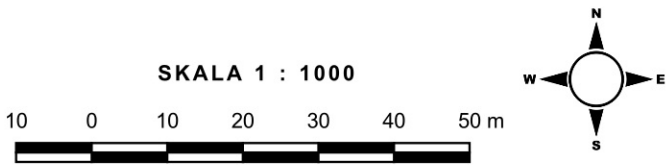
MIASTO JAWORZNO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
UZUPEŁNIAJĄCY TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
W JAWORZNIE

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU - OBSZAR NR 5

INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO
ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO:
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
(Licencja nr GD_OD.6642.147.2025_2468_P z dnia 10.02.2025)

INFORMACJA O UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH:
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 (strefa 6)



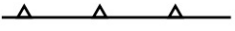
LEGENDA (OBSZAR NR 5):

USTALENIA PLANU:

- 

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- 

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA ORAZ NAZWA, SYMBOL I OZNACZENIE GRAFICZNE PRZEZNACZENIA TERENU:
- 

MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 

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

OBSZAR WSKAZANY DO USTANOWIENIA FILARÓW OCHRONNYCH
W ZŁOŻACH WĘGLA KAMIENNEGO (CAŁY OBSZAR NR 5)
- 

OBSZAR ZAGROŻONY MOŻLIWOŚCIĄ WYSTĄPIENIA NIEKORZYSTNYCH ZJAWISK GEOLOGICZNYCH
CHARAKTERYZUJĄCY SIĘ SKOMPLIKOWANYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI - OBSZAR
WYCHODNI UTWORÓW WĘGLANOWYCH TRIASU (CAŁY OBSZAR NR 5)
- 

OBSZAR ZAGROŻONY ZANIECZYSZCZENIEM GŁÓWNYCH
POZIOMÓW WODONOŚNYCH (CAŁY OBSZAR NR 5)
- GRANICE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
(CAŁY OBSZAR NR 5):



- ZŁOŻE WĘGLA KAMIENNEGO „JAWORZNO” (KOD WK340),
- TEREN GÓRNICZY „JAWORZNO”
- OBSZAR GÓRNICZY „JAWORZNO”
- PROJEKTOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO
ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 452 „CHRZANÓW”,
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 452 „CHRZANÓW”,

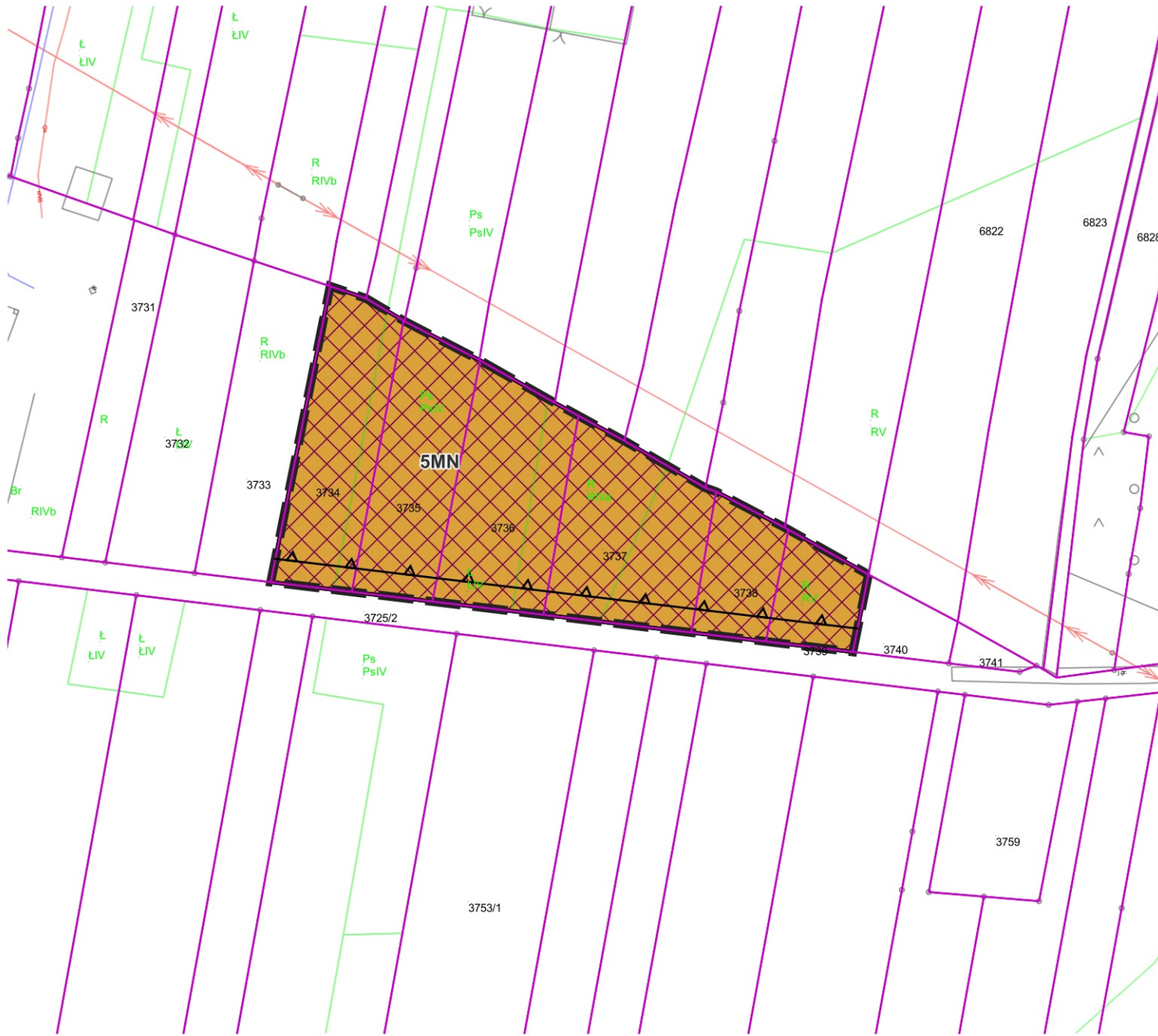
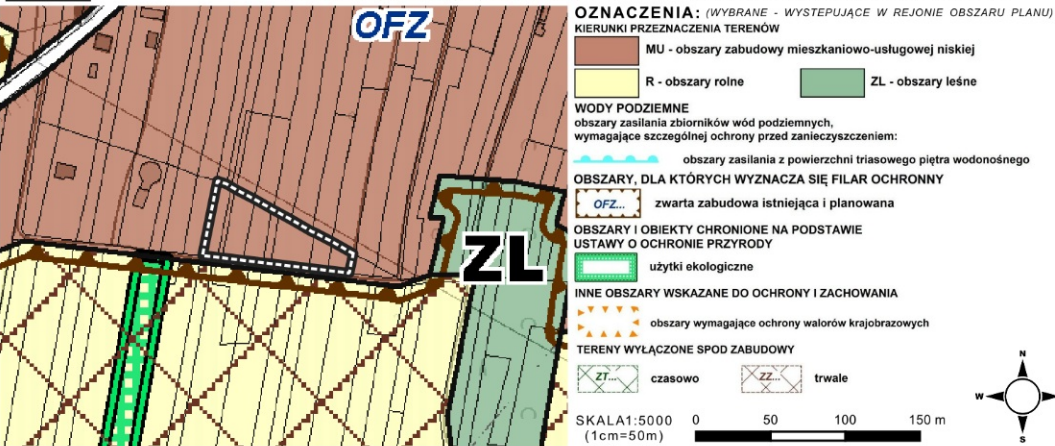
ELEMENTY INFORMACYJNE:

- 

GRANICA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA JAWORZNA

UCHWAŁA NR IV/17/2015 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZNIE Z DNIA 29 STYCZNIA 2015 R.
ZE ZMIANĄ PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR XXVI/349/2020 Z DNIA 26 LISTOPADA 2020 R.





MIASTO JAWORZNO
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
UZUPEŁNIAJĄCY TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
W JAWORZNIE

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU - OBSZAR NR 6

LEGENDA (OBSZAR NR 6):

USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ NAZWA, SYMBOL I OZNACZENIE GRAFICZNE PRZEZNACZENIA TERENU:
- MN-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBSZAR WSKAZANY DO USTANOWIENIA FILARÓW OCHRONNYCH W ZŁOŻACH WĘGLA KAMIENNEGO (CAŁY OBSZAR NR 6)
- OBSZAR ZAGROŻONY MOŻLIWOŚCIĄ WYSTĄPIENIA NIEKORZYSTNYCH ZJAWISK GEOLOGICZNYCH, CHARAKTERYZUJĄCY SIĘ SKOMPLIKOWANYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI - OBSZAR WYCHODNI UTWORÓW WĘGLANOWYCH TRIASU (CAŁY OBSZAR NR 6)
- OBSZAR ZAGROŻONY ZANIECZYSZCZENIEM GŁÓWNYCH POZIOMÓW WODONOŚNYCH (CAŁY OBSZAR NR 6)

GRANICE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

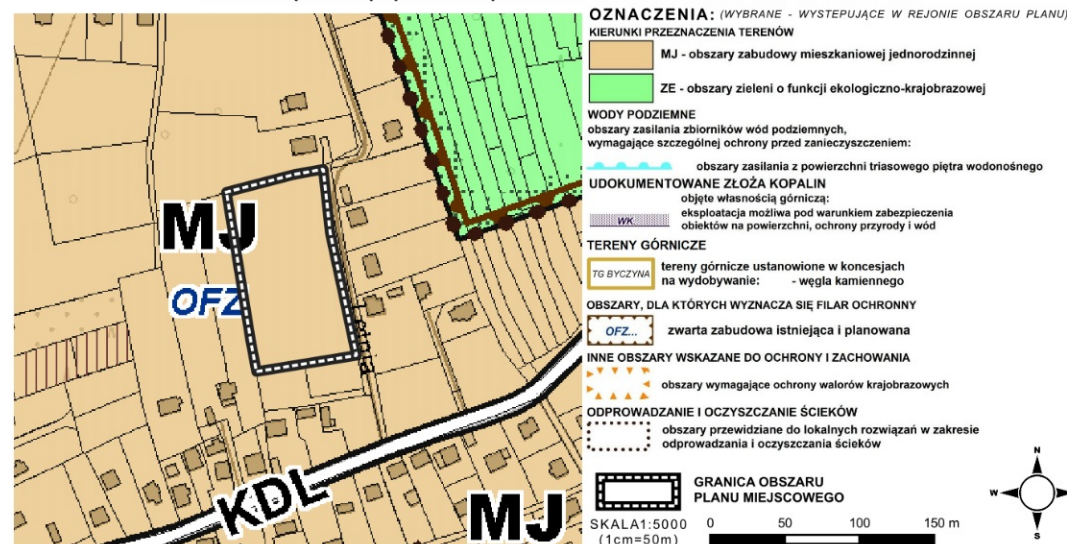
- (CAŁY OBSZAR NR 6):
- ZŁOŻE WĘGLA KAMIENNEGO „BYCZYNA” (KOD WK9734),
 - TEREN GÓRNICZY „BYCZYNA”
 - OBSZAR GÓRNICZY „BYCZYNA”
 - GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 452 „CHRZANÓW”,

ELEMENTY INFORMACYJNE:

- GRANICA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JAWORZNA

UCHWAŁA NR IV/17/2015 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZNIE Z DNIA 29 STYCZNIA 2015 R.
ZE ZMIANĄ PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR XXVI/349/2020 Z DNIA 26 LISTOPADA 2020 R.



INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO
ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO:
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
(Licencja nr GD_OD.6642.147.2025_2468_P z dnia 10.02.2025)

INFORMACJA O UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH:
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 (strefa 6)

SKALA 1 : 1000

10 0 10 20 30 40 50 m





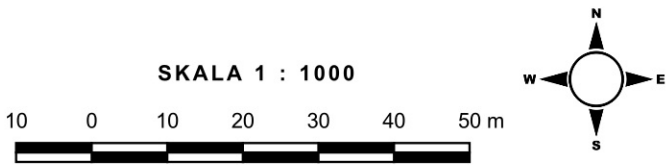
MIASTO JAWORZNO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
UZUPEŁNIAJĄCY TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
W JAWORZNIE

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU - OBSZAR NR 7

INFORMACJA O ŹRÓDLE POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO
ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO:
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
(Licencja nr GD_OD.6642.147.2025_2468_P z dnia 10.02.2025)

INFORMACJA O UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH:
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 (strefa 6)

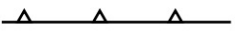


LEGENDA (OBSZAR NR 7):

USTALENIA PLANU:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA ORAZ NAZWA, SYMBOL I OZNACZENIE GRAFICZNE PRZEZNACZENIA TERENU:

-  MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

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

-  OBSZAR WSKAZANY DO USTANOWIENIA FILARÓW OCHRONNYCH
W ZŁOŻACH WĘGLA KAMIENNEGO (CAŁY OBSZAR NR 7)

-  OBSZAR ZAGROŻONY ZANIECZYSZCZENIEM GŁÓWNYCH
POZIOMÓW WODONOŚNYCH (CAŁY OBSZAR NR 7)

GRANICE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

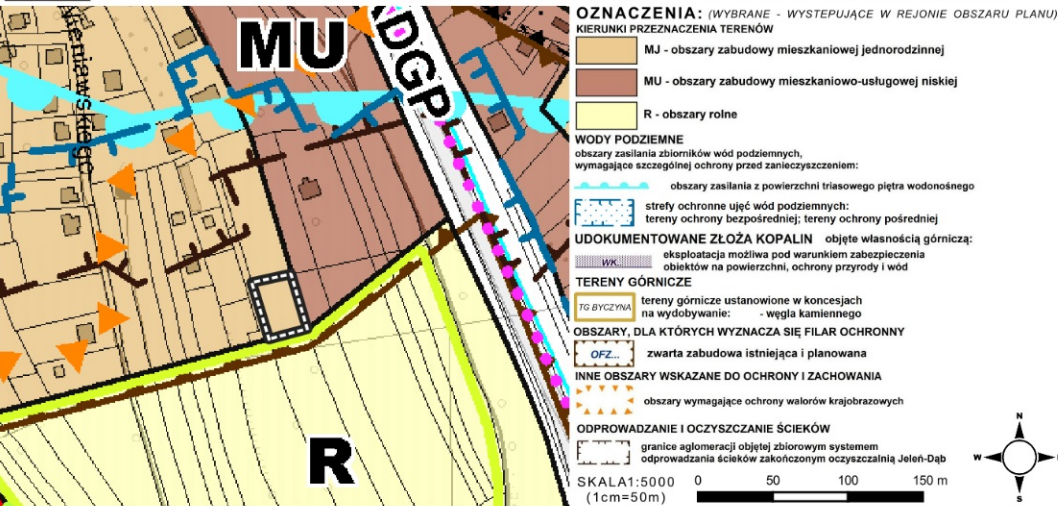
-  (CAŁY OBSZAR NR 7):
- ZŁOŻE WĘGLA KAMIENNEGO „JAWORZNO” (KOD WK340),
 - TEREN GÓRNICZY „JAWORZNO”
 - OBSZAR GÓRNICZY „JAWORZNO”
 - STREFA OCHRONNA OBEJMUJĄCA TEREN OCHRONY
POŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH „BIELANY”,

ELEMENTY INFORMACYJNE:

-  GRANICA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA JAWORZNA

UCHWAŁA NR IV/17/2015 RADY MIEJSKIEJ W JAWORZNIE Z DNIA 29 STYCZNIA 2015 R.
ZE ZMIANĄ PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR XXVI/349/2020 Z DNIA 26 LISTOPADA 2020 R.



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Jaworznie

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jaworznie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu 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 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 21 kwietnia 2026 r., z możliwością składania uwag do 19 maja 2026 r. (dzień zakończenia konsultacji) - w tym okresie zgłoszono 6 uwag, z czego 2 zostały uwzględnione, a 4 zostały nieuwzględnione;

2) od 16 czerwca 2026 r., z możliwością składania uwag do 14 lipca 2026 r. (dzień zakończenia konsultacji) - w tym okresie zgłoszono 2 uwagi, które zostały nieuwzględnione.

2. W zakresie uwag nieuwzględnionych postanawia się:

1) Nie uwzględnia się uwag nr 3, 4, 5 i 6 z pierwszych konsultacji (zgodnie z numeracją w wykazie uwag z pierwszych konsultacji) w zakresie utrzymania ustalonego w planie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KDR.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Rezygnuje się z wyznaczania drogi wewnętrznej o symbolu 3KR, a tym samym w granicach obszaru planu nr 3 zostanie w całości wyznaczony teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 3MN. Uznaje się, że realizacja drogi wewnętrznej na gruntach prywatnych każdorazowo uzależniona jest od woli właściciela terenu. Z uwagi nr 2 wynika, że właściciele działek, przez które ma przebiegać droga 3KR od strony ul. Zdrojowej, nie wyrażają zgody na jej przebieg, co oznacza, że droga nigdy nie powstanie i nie ma uzasadnienia do jej wyznaczania. Należy jednak wyjaśnić, że podstawowym celem planu, którego granice zostały zawężone do kilku działek, jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W przyjętych granicach rozwiązania związane z obsługą komunikacyjną mogą się ograniczać jedynie do dostępu do ul. Zdrojowej. Natomiast nie oznacza to, że po uchwaleniu planu miejscowego tereny przeznaczone pod zabudowę nie będą mogły mieć zapewnionego dojazdu w inny sposób, w tym od strony ul. Ludowej, przez tereny innych działek, również znajdujących się poza granicami planu, w porozumieniu z innymi właścicielami działek sąsiednich.

2) Nie uwzględnia się uwagi nr 1 z drugich konsultacji (zgodnie z numeracją w wykazie uwag z drugich konsultacji) dotyczącej przekształcenia działek znajdujących się poza planem na budowlane oraz umożliwienia dojazdu do nich poprzez drogę jak w pierwszych konsultacjach.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Zmiana przeznaczenia na cele budowlane działek nr 274 i 275 nie może być uwzględniona, ponieważ działki znajdują się poza granicami planu miejscowego (nie można w trwającej procedurze zmienić granic i włączyć ich do obszaru planu). Nie uwzględnia się również uwagi dotyczącej przywrócenia drogi wewnętrznej, która była wyznaczona w projekcie przedstawionym w ramach pierwszych konsultacji społecznych. Wówczas uwzględniono uwagę dotyczącą usunięcia drogi przebiegającej przez działki prywatne, uznając, że jej realizacja uzależniona jest od woli właściciela terenu. Właściciele działek, przez które miałyby przebiegać droga wewnętrzna od strony ul. Zdrojowej, nie wyrażają zgody na jej przebieg, co oznacza,

że droga nigdy nie powstanie i nie ma uzasadnienia do jej wyznaczania. Natomiast nie oznacza to, że po uchwaleniu planu miejscowego tereny przeznaczone pod zabudowę nie będą mogły mieć zapewnionego dojazdu w inny sposób, w tym od strony ul. Ludowej, przez tereny innych działek, w porozumieniu z ich właścicielami.

3) Nie uwzględnia się uwagi nr 2 z drugich konsultacji (zgodnie z numeracją w wykazie uwag z drugich konsultacji) dotyczącej zmiany parametrów dla nowo wydzielanej działki budowlanej z 800 m² na 600 m².

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Sporządzany projekt planu miejscowego dla obszaru nr 3, którego dotyczy uwaga, położony jest w Ciężkowicach. Dla tego rejonu miasta już wcześniej przyjęty został obowiązujący plan miejscowy „Ciężkowice” (uchwała nr XLVI/620/2010 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 czerwca 2010 r.). Plan ten w 2010 roku dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, które położone są w rejonie aktualnie sporządzanego planu, w tym częściowo w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie, określił minimalną powierzchnię działki budowlanej przy nowych podziałach geodezyjnych dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej wynoszącą 800 m². Podobne ustalenia zawarte są w sąsiadującym z obszarem sporządzanego planu obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ludowej (uchwała nr XXXIV/482/2013 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 27 czerwca 2013 r.). Projekt nowego planu dla obszaru nr 3 (obejmuje działki wskazane w uwadze) podtrzymał to ustalenie, tak aby zachowana była spójność regulacji planistycznych dla jednostki „Ciężkowice”. Uznaje się to założenie za słuszne i wymagające utrzymania, a tym samym nie uwzględnia się uwagi o zmniejszenie powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej z 800 m² na 600 m².

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Jaworznie

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jaworznie dotyczące sposobu 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 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 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uzupełniający tereny mieszkaniowo-usługowe w Jaworznie (w skrócie: plan miejscowy) sporządza się na podstawie uchwały X/130/2025 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzupełniającego tereny mieszkaniowo-usługowe w Jaworznie. Granicami planu zostało objętych 7 obszarów o łącznej powierzchni ok. 4,55 ha, wyodrębnionych w ramach jednostek osadniczych we wschodniej części miasta: Ciężkowice (ob.: 1, 2, 3, 4), Jezioroki (ob. 5), Cezarówka Dolna (ob. 6) oraz na południe od Śródmieścia w Borach (ob. 7):

1. Obszar nr 1 o powierzchni ok. 1,45 ha znajduje się w Ciężkowicach, w rejonie ul. Budowlanej, po zachodniej stronie przebiegu państwowej linii kolejowej nr 133. Obejmuje głównie grunty rolne (użytki „R”) niskich klas bonitacyjnych (V, VI), które nie są uprawiane w formie pól ornych, a stanowią albo przydomowe ogródki rolnicze lub zieleń urządzoną towarzyszącą przylegającym zabudowaniom, z czego część gruntów jest zadrzewiona. W południowej części obszaru występuje jeden budynek jednorodzinny.

2. Obszar nr 2 o powierzchni ok. 0,5 ha znajduje się w Ciężkowicach, w rejonie ul. Jana Karola Chodkiewicza, po zachodniej stronie przebiegu państwowej linii kolejowej nr 133. W obszarze występują grunty rolne (użytki „R”) niskich klas bonitacyjnych (V), które stanowią częściowo przydomowe ogródki, a częściowo są odłogowane z niską roślinnością trawiastą. W części południowo-wschodniej występuje enklawa gruntów zadrzewionych i zakrzewionych (użytek „Lzr”). W zachodniej części obszaru, od strony ul. J. K. Chodkiewicza, występuje jeden budynek jednorodzinny.

3. Obszar nr 3 o powierzchni ok. 1,12 ha znajduje się w Ciężkowicach, w rejonie ul. Zdrojowej, na wschód od ul. Grabańka. W obszarze występują wyłącznie grunty rolne (użytki „R” i „Ł”) niskich klas bonitacyjnych (V), które nie są uprawiane w formie pól ornych, a stanowią grunty odłogowane z niską roślinnością trawiastą lub utrzymywane są jako łąki (niska roślinność trawiasta) z pojedynczymi zakrzewieniami i zadrzewieniami.

4. Obszar nr 4 o powierzchni ok. 0,24 ha znajduje się w Ciężkowicach, w rejonie ul. Wyzwolenia i obejmuje grunty rolne (użytek „R”) niskich klas bonitacyjnych (IVa), położone przy drodze, które nie są uprawiane w formie pól ornych, a stanowią częściowo ekstensywną uprawę ogrodniczą, a częściowo są to grunty odłogowane z niską roślinnością trawiastą.

5. Obszar nr 5 o powierzchni ok. 0,32 ha znajduje się w Jeziorokach, na wschód od ul. Łanowej oraz na południe od ul. Kasztanowej i obejmuje grunty rolne (użytki „R”, „Ł”, „PsIV”) niskich klas bonitacyjnych (IVa IVb, V, IV), odłogowane z niską roślinnością trawiastą, przy niewielkim udziale zakrzewień;

6. Obszar nr 6 o powierzchni ok. 0,82 ha znajduje się w Cezarówce Dolnej, przy ul. Letniej i obejmuje w całości grunty zurbanizowane i zabudowane (użytki „B” i „Bi”), stanowiące urządzone i użytkowane tereny mieszkaniowo-usługowe w ramach funkcjonującego Domu Seniora „Jesień na Letniej”;

7. Obszar nr 7 o powierzchni ok. 0,1 ha znajduje się w Borach, w rejonie ul. Henryka Wieniawskiego, na zachód od ul. Krakowskiej i obejmuje w całości grunty rolne (użytek „R”) niskiej klasy bonitacyjnej (V), które nie są uprawiane rolniczą i stanowią grunty odłogowane z niską roślinnością trawiastą, przy częściowym udziale zadrzewień i zakrzewień.

Uzasadnienie do uchwały inicjującej przystąpienie do sporządzania planu miejscowego opierało się na założeniu, że należy zweryfikować dotychczasowe przeznaczenia terenu w kontekście polityki przestrzennej ustalonej w studium – treść uzasadnienia: *Wskazane lokalizacje wymagają nadania ustaleń planistycznych zgodnych ze studium w zakresie przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego, uwzględniając złożone wnioski. Ich wybór był możliwy, gdyż spełniają one kryteria dostępności, dotyczą działek nowych, nie mają użytku leśnego, nie mają innych przeszkód w zagospodarowaniu, są zgodne z sąsiednim zagospodarowaniem i są realizacją wcześniejszych wniosków złożonych przez prawnych właścicieli. Powyższe rygorystyczne kryteria wykluczyły możliwość dowolnego wskazywania terenów do zmiany przeznaczenia i zgodne są z dotychczasową praktyką oceny takich zmian przez organ nadzoru.*

Celem planu miejscowego jest więc głównie zmiana przeznaczenia terenu zmierzająca do uzupełnienia już istniejącej struktury mieszkaniowej (obszary 1, 2, 3) wraz z nieznacznym powiększeniem sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej (obszary 4, 5, 7) oraz zmiana obowiązującego

przeznaczenia wyłącznie mieszkaniowego na istniejącą zabudowę mieszkaniowo-usługową (obszar 6).

Obszary objęte planem położone są w sąsiedztwie terenów lub na terenach, które zostały już wcześniej przeznaczone – w części lub w całości – do urbanizacji ukierunkowanej na rozwój osadniczy miasta, głównie w zakresie funkcji mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych, na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) – dotyczy:

1. MPZP „Ciężkowice” przyjęty uchwałą nr XLVI/620/2010 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 czerwca 2010 r. – obejmuje obszary nr: 1, 2, 3, 4, w obrębie których obowiązujące ustalenia obejmują:

1) W granicach obszaru planu nr 1 występują: teren rolniczy o symbolu 20R oraz fragment terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 27MN z dopuszczeniem nieuciążliwych usług;

2) W granicach obszaru planu nr 2 występują: teren rolniczy o symbolu 31R oraz fragment terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 19MN z dopuszczeniem nieuciążliwych usług;

3) W granicach obszaru planu nr 3 występują: teren rolniczy o symbolu 45R oraz fragment terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 85MN;

4) W granicach obszaru planu nr 4 występuje teren rolniczy o symbolu 39R.

2. MPZP „Wilkoszyn, Jezioriki, Cezarówka Górna i Koźmin” przyjęty uchwałą nr XXXVII/508/2009 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 października 2009 r. – obejmuje obszar nr 5, w którego granicach ustalono teren upraw polowych, łąk i pastwisk o symbolu RP04 z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej i gospodarstwa rolnego wyłącznie w styku z drogami publicznymi.

3. MPZP dla terenu górniczego „Byczyna” przyjęty uchwałą nr XX/311/2016 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 30 sierpnia 2016 r., zmieniony w części uchwałą nr XVII/231/2020 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 30 stycznia 2020 r. – obejmuje obszar nr 6, w którego granicach ustalono teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności o symbolu MN17 z dopuszczeniem usług wbudowanych w budynki mieszkalne, z zakazem wykorzystywania terenu działki budowlanej na cele innych działalności gospodarczych, w tym lokalizowania na niej obiektów niemieszkalnych.

4. MPZP „Byczyna” przyjęty uchwałą nr XLV/591/2010 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 31 maja 2010 r. – obejmuje obszar nr 7, w którego granicach ustalono teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej o symbolu 1RP, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej (siedliskowej) w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w Jaworznie.

Aktualne potrzeby i kierunki rozwoju Jaworzna, w tym dla obszarów objętych nowym planem miejscowym uzupełniającym tereny mieszkaniowo-usługowe, zapisane są w ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (uchwała nr IV/17/2015 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 29 stycznia 2015 r. wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XXVI/349/2020 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 listopada 2020 r.). Studium w granicach nowego planu ogólnie ustala możliwość rozwoju zabudowy w ramach obszarów: MJ – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które obejmują część obszaru planu nr 1 oraz w całości obszary planów nr 2, 3, 4, 6 i 7; MU – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej, które obejmują część obszaru planu nr 1 oraz w całości obszar planu nr 5.

Zasady, tryb i zakres sporządzenia planu miejscowego określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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). W planie miejscowym uzupełniającym tereny mieszkaniowo-usługowe przyjęto formę rozdzielenia ustaleń wspólnych dla obszarów objętych planem (rozdział 2) od ustaleń szczegółowych obowiązujących w granicach poszczególnych obszarów (rozdział 3 – obszar nr 1; rozdział 4 – obszar nr 2; rozdział 5 – obszar nr 3; rozdział 6 – obszar nr 4; rozdział 7 – obszar nr 5; rozdział 8 – obszar nr 6; rozdział 9 – obszar nr 7). W planie określono obligatoryjne ustalenia adekwatnie do przedmiotu ustaleń planu (częściowo jako ustalenia wspólne dla wszystkich obszarów albo jako ustalenia szczegółowe dla poszczególnych obszarów): przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny; zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego; zasady ochrony środowiska; granice i sposób zagospodarowania terenów, obszarów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów (dotyczy: złóż, terenów i obszarów górniczych, strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, zbiornika wód podziemnych wraz z projektowanym obszarem ochronnym, obszaru Aglomeracji Jaworzno, stref ograniczeń od obszaru kolejowego); szczegółowe zasady i warunki scalania 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; 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. Ustalenia obowiązujące dla poszczególnych terenów obejmują przeznaczenia terenu i zasady zagospodarowania, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalna i maksymalna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów w zakresie geometrii dachów; minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania. Na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, które odnoszą się też do kondygnacji podziemnych. Ponadto skorzystano z określonych w ustawie fakultatywnych (w zależności od potrzeb) możliwości ustalania maksymalnej intensywności zabudowy (dotyczy ogólnej powierzchni całkowitej zabudowy) oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej.

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, krajobrazu oraz zasad kształtowania 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. Nie występują obszary krajobrazów priorytetowych przyjęte na mocy uchwały nr VII/16/16/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 23 czerwca 2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa śląskiego. W obszarze planu nie przewiduje się również sposobów zagospodarowania i użytkowania lub funkcji, które uzasadniałyby przyjęcie w planie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu (takich, które miałyby zamykać się w jakimś nieprzekraczalnym terminie ustalonym w planie). Obszar planu nie obejmuje zadań samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego określonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+. Biorąc pod uwagę powyższe, uznaje się, iż spełniony jest wymóg art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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, w procedurze sporządzania planu miejscowego uzupełniającego tereny mieszkaniowo-usługowe wystąpiono o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do stosownych organów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach pismem z 17 kwietnia 2025 r. (znak: WOOŚ.410.119.2025.MM) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jaworznie pismem z 16 kwietnia 2025 r. (znak: NS-NZ.9027.1.4.1.2025) uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego planu.

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnia się w następujący sposób:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, zapewnia się w sposób adekwatny dla przedmiotu ustaleń planu, które określają przede wszystkim ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (obszary nr 1, 2, 3, 4, 5, 7), a w jednym przypadku dodatkowo również zabudowę usługową (obszar nr 6). W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ogranicza się realizację usług do lokali użytkowych w budynku jednorodzinnym, z wyjątkiem terenów położonym w sąsiedztwie linii kolejowej, na których dopuszcza się niewielkie budynki usługowe (obszary nr 1 i 2). Podstawowym elementem kształtowania ładu przestrzennego jest nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z zasięgiem określonym na części graficznej planu. Linie te w większym zakresie ograniczają sytuowania budynków w stosunku do przebiegu linii kolejowej (obszary nr 1 i 2), w pozostałych przypadkach wyznaczone są od strony dróg obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę. Istotnym ustaleniem jest wykluczenie sytuowania budynków jednorodzinnych w zabudowie

szeregowę, uznając, że w obszary objęte planem położone są w układach osadniczych o dominującej formie zabudowy wolnostojącej, czasami uzupełnianej zabudową bliźniaczą. Ponadto zakazano uciążliwego użytkowania terenu – należy przez to rozumieć sposób wykorzystywania i zagospodarowania otwartego terenu powierzchni działki budowlanej poza budynkiem lub inną budowlą 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. Zakazano też sytuowania budynków na działce budowlanej, w stosunku do granic tej działki, w odległości mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych (wyjątek dotyczy budynków w zabudowie bliźniaczej oraz budynków gospodarczych lub garaży w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy). Ważnym ustaleniem jest kontrolowanie właściwej wielkości działki budowlanej, która powinna odpowiadać rodzajowi planowanej zabudowy – służą temu: nakaz wskazania powierzchni działki budowlanej w sposób zapewniający spełnienie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu; ustalenie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych; ustalenie zasady uzależniającej sytuowanie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, o ile powierzchnia działki budowlanej zapewni możliwość przydzielenia docelowo pojedynczej działki budowlanej o powierzchni odpowiadającej minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Walory architektoniczne wiązać się będą z formą i jakością realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu. W tym zakresie plan zakazuje sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub pokrytych na zewnątrz okładzinami z blachy. Natomiast w przypadku dachów o kącie nachylenia powyżej 20°, należy stosować dachówkę lub blachodachówkę o fakturze imitującej kształt dachówki, z dopuszczeniem blachy płaskiej w układzie na rąbek stojący, a pokrycia dachowe mogą być wyłącznie w kolorach czerwonym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym.

Wpływ na walory krajobrazowe, w aspekcie dysharmonijnych form przestrzennych zabudowy, ograniczony będzie w zakresie wysokości i geometrii dachu – przeważnie ustalona jest maksymalna wysokość budynków nie większa niż 10 m dla terenów MN oraz 12 m dla terenu MN-U, przy czym dla budynków o wysokości powyżej 8 m na terenach MN i 10 m na terenie MN-U należy kształtować symetryczne dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, co ma przyczynić się do wykluczenia wysokich budynków z dachem płaskim.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju, stanowiły podstawę kształtowania polityki przestrzennej ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, na podstawie które sporządzany jest przedmiotowy plan miejscowy. 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 zasadniczo związanego z rozwojem zabudowy mieszkaniowej. Równoważenie rozwoju w stosunku do potrzeb właścicieli sprowadza się do preferowania głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem obszaru w Cezarówce Dolnej, gdzie celem planu jest adaptacja istniejącej zabudowy usługowej. Zrównoważony rozwój zapewniają więc też opisane wcześniej zasady ładu przestrzennego – zwłaszcza w zakresie ograniczania wpływu funkcji usługowych na mieszkaniowe oraz eliminowania funkcji dysharmonijnych. Dbanie o zrównoważony rozwój wynika również z przyjętych zasad ochrony środowiska (niżej pkt 3) czy zdrowia i bezpieczeństwa ludzi (niżej pkt 5).

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin są w planie miejscowym uwzględnione, biorąc pod uwagę również niezależne działanie licznych przepisów odrębnych służących ochronie środowiska. Regulacje planu zapewniają ochronę środowiska, nawiązując do art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska, w sposób adekwatny do możliwych do określenia w planie regulacji. Przede wszystkim 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. Wprowadzono zapisy dotyczące postępowania z odpadami: zakaz 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, postępowania z odpadami,

w tym magazynowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy; zakaz wykorzystywania odpadów do rekultywacji terenów niekorzystnie przekształconych lub innych robót budowlanych i prac ziemnych, w tym nadsypywania i utwardzania terenu, z wyjątkiem przetwarzania poza instalacjami i urządzeniami odpadów gleby i ziemi niezawierających substancji niebezpiecznych w celu ich wykorzystania do utwardzania powierzchni terenu lub budowy obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami. W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny wyznaczone w planie do grupy terenów wymagających spełnienia standardów akustycznych, w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: tereny MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a teren MN-U zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Tereny położone w sąsiedztwie linii kolejowej (obszary nr 1 i 2) już są zabezpieczone ekranami akustycznymi ograniczającymi wpływ hałasu kolejowego. Dodatkowo plan ustala dla tych terenów nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej, w formie zwartych i gęstych nasadzeń krzewów lub drzew, w obrębie strefy ograniczeń od obszaru kolejowego. Jednocześnie na terenach sąsiadujących z linią kolejową wykluczono funkcje usługowe wymagające ochrony przed hałasem. W zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek zapobieganiu powstawaniu i ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w szczególności nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających standardy czystości emisji, z zachowaniem warunków określonych zgodnie z uchwałą Nr V/36/II/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.

W zakresie gospodarowania wodami za istotne uznaje się zadbanie o naturalną infiltrację wód opadowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę poprzez stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody lub pełniących funkcje retencji wodnej, w tym umożliwiające zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia. Ze względu na to, iż wszystkie obszary planu znajdują się w zasięgu obszaru zagrożonego zanieczyszczeniem głównych poziomów wodonośnych ustalono: *w przypadku odprowadzania oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych obowiązują warunki określone na podstawie ustawy Prawo wodne, z zastrzeżeniem, że nie wszystkie przydomowe oczyszczalnie ścieków są akceptowalne – zakazano tych, których proces oczyszczania oparty jest wyłącznie na systemie drenaży rozsączających ścieki w gruncie. Zakazano też ogólnie lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne lub pogorszyć stan środowiska wodnego.*

Ujawniono w planie udokumentowane złoża węgla kamiennego „Jaworzno” (kod WK340) i „Byczyna” (kod WK9734), dla których obowiązuje ochrona zasobów złóż na potrzeby ich gospodarczego wykorzystania i eksploatacji. Ujawniono także zasoby związane z ochroną wód podziemnych: strefa ochronna obejmująca teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Bielany”; Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 452 „Chrzanów” wraz z projektowanym obszarem ochronnym GZWP nr 452 „Chrzanów”.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - w obszarze planu nie występują budynki lub obszary zabytkowe objęte formami ochrony, w tym poprzez wpis do rejestru zabytków lub objęcie Wojewódzką i Gminną Ewidencją Zabytków.

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 ładu przestrzennego (wyżej pkt 1) oraz ochrony środowiska (wyżej pkt 3). W szczególności więc określono zakaz realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne. W celu ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi zakazano usług uciążliwych – zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W planie uwzględniono także integrację działań związanych z potencjalną podziemną eksploatacją górniczą złóż. Zgodnie z przepisami odrębnymi eksploatacja nie może naruszać przeznaczenia terenu ustalonego w planie (art. 7 ustawy Prawo geologiczne i górnicze). W planie ustala się obszary wskazane do ustanowienia filarów ochronnych w złożu węgla kamiennego (za studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta) – istotne ze względu na ochronę powierzchni

terenu i warunków budowlanych (obszary nr 5, 6 i 7). Zidentyfikowano w granicach planu obszar zagrożony możliwością wystąpienia niekorzystnych zjawisk geologicznych, charakteryzujący się skomplikowanymi warunkami gruntowymi – obszar wychodni utworów węglanowych triasu (obszary nr 4, 5, 6). Dla tych obszarów nakazuje się uwzględnienie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. Oznacza to konieczność uzależnienia możliwości zamierzeń inwestycyjnych, zwłaszcza sytuowania zabudowy od wyników specjalistycznych badań i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, realizowanych na podstawie przepisów odrębnych. W tych obszarach, ze względu na potencjalne uaktywnienie deformacji i obniżenie nośności gruntu, w celu ochrony wód podziemnych, zakazano też sytuowania studni chłonnych.

W granicach planu nie zidentyfikowano zagrożeń dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, związanych z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami osuwiskowymi. Nie występują też w obszarach planu lub w ich najbliższym otoczeniu napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich napięć, mogące być źródłem ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego.

Wymagania w stosunku do osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych nie mają specjalnego odzwierciedlenia w planie miejscowym. Określono jedynie konieczność zapewnienia miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (karta przewidziana m.in. dla osób niepełnosprawnych), w przypadku realizacji lokali lub budynków usługowych. Wszelkie inne wymogi zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami wynikają z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy Prawo budowlane, zwłaszcza w zakresie projektowania obiektów budowlanych, oraz ustawy o drogach publicznych, w zakresie usprawnień związanych z przemieszczaniem się tych osób.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni. Rozwiązania przyjęte w planie wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni w sposób adekwatny do istniejących uwarunkowań, w szczególności uwzględniając dalszy rozwój zabudowy w obszarach już zurbanizowanych, stanowiących część większych jednostek osadniczych. Zapewnia to dostęp do już ukształtowanych funkcji ogólnomiejskich, w tym infrastruktury społecznej. Aktywizacja niezagospodarowanych terenów wpłynie na podniesienie walorów ekonomicznych przestrzeni.

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 odnoszącego się do istniejącego użytkowania lub dotychczasowego przeznaczenia, w tym biorąc również pod uwagę celowość regulacji, które mają polepszyć warunki inwestycyjne działek prywatnych. Istotnymi działaniami, z zakresu władztwa planistycznego, które częściowo mogą wpływać na ograniczone prawo własności, są potrzeby zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska, minimalizowanie negatywnych oddziaływań na warunki zamieszkania.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie są związane z koniecznością przeznaczenia w obszarze planu terenu służącego tym potrzebom. W granicach planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Natomiast w sąsiedztwie obszarów nr 1 i 2 przebiega państwowa linia kolejowa na terenie zamkniętym – od strony linii kolejowej wyznaczono strefę ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego. W strefie tej, wyznaczonej w odległości 20 m od obszaru kolejowego, obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, związane z zapewnieniem eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwem ruchu kolejowego. Ustalono również w granicach tej strefy.

9. Potrzeby interesu publicznego częściowo pokrywają się z wyżej opisanymi w zakresie ochrony ładu przestrzennego, środowiska, ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi. Ze względu na ograniczony zakres przestrzenny obszarów planu nie zachodzą potrzeby związane z realizacją celów publicznych w ramach zadań własnych gminy – brak potrzeby rozbudowy infrastruktury komunikacyjnej o nowe drogi publiczne i technicznej w zakresie wodociągów i kanalizacji. W interesie publicznym jest realizacja miejskiej polityki przestrzennej ustalone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym zapewnienie terenów mieszkaniowych jest ważną potrzebą społeczną, polepszając jakość życia mieszkańców. Wpływa to na zwiększenie atrakcyjności miasta jako miejsca do zamieszkania. Ustalenia planu zabezpieczają więc realizację spójnej polityki rozwoju, co jest istotnym interesem publicznym miasta.

10. Potrzeby w zakresie rozwój infrastruktury technicznej oraz dróg – uzasadnia się jedynie w zakresie adekwatnym do przedmiotu planu miejscowego, uznając ograniczony zakres przestrzenny rozwoju urbanizacji. W planie zapewniono możliwość sytuowania infrastruktury technicznej w każdym terenie w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem. Regulacje planu nie odnoszą się w sposób szczególny do rozwoju sieci szerokopasmowych. 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. Dopuszczono stosowanie indywidualnych rozwiązań służących obsłudze technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, uwzględniając przepisy odrębne w tym zakresie. Przy czym zakazano źródeł energii otrzymywanej z biogazu lub biogazu rolniczego oraz wykluczono urządzenia i instalacje wykorzystujące siłę wiatru do wytwarzania energii, z wyjątkiem mikroinstalacji. Na szczególnych zasadach określono indywidualne odprowadzenie ścieków, które jest możliwe przy zastosowaniu indywidualnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, ale w granicach obszaru Aglomeracji Jaworzno w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne obowiązują przepisy odrębne w zakresie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków. Jednak ze względu na ochronę wód podziemnych zakazano przydomowych oczyszczalni ścieków opartych na rozsącaniu ścieków w gruncie w zasięgu: strefy ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Bielany”, projektowanego obszaru ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 452 „Chrzanów”, obszaru zagrożonego zanieczyszczeniem głównych poziomów wodonośnych, obszaru wychodni utworów węglanowych triasu. Szczególne ustalenia dotyczą też dopuszczenia odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do wód i do ziemi, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, z nakazem stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej, opartych na infiltracji wody lub pełniących funkcje retencji wodnej, w tym umożliwiając zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia. Zakazano też sytuowania studni chłonnych oraz innego punktowego wprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi w obrębie obszaru wychodni utworów węglanowych triasu, który uznaje się za zagrożony wystąpieniem niekorzystnych zjawisk geologicznych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w oparciu o znajdujące się w sąsiedztwie lub przylegające do obszarów planu istniejące drogi publiczne lub wewnętrzne. Dla terenu 1MN są to ul. Budowlana i ul. Ciężkowicka, które przebiegają w styku z terenem, a dodatkowo plan wyznacza tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR i 2KR), które zapewniają dostęp do ul. Budowlanej. Teren 2MN ma dostęp do ul. J. K. Chodkiewicza, do której włączone są istniejące dojazdy do działek na tym terenie. Teren 3MN ma dostęp do ul. Zdrojowa i ul. Żniwna, które przebiegają w styku z terenem. Teren 4MN ma dostęp do ul. Wyzwolenia, która przebiega w styku z terenem 4MN. Dla terenu 5MN obsługę komunikacyjną określa się poprzez istniejący dojazd, który przebiega w styku z terenem, a który połączony jest z istniejącą ul. Łanową. Teren 6MN ma dostęp do ul. Wieniawskiego poprzez istniejący dojazd, który przebiega w styku z terenem. Dla terenu MN-U obsługę komunikacyjną zapewnia ul. Letnia, przebiegająca przy tym terenie. Główne warunki powiązania układu drogowego obsługującego obszary plany z zewnętrznym układem drogowym, zapewniają więc wymienione drogi publiczne. Ponadto dopuszcza się na terenach MN i MN-U realizację dodatkowych dróg wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, odbywa się zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ogłoszono w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z możliwością składania wniosków, w tym w postaci elektronicznej. W podobny sposób ogłoszono rozpoczęcie konsultacji społecznych wraz z punktami konsultacyjnymi, dyżurem projektanta, spotkaniem otwartym i możliwością składania uwag, w tym w postaci elektronicznej. Pierwsze konsultacje społeczne prowadzone były od 21 kwietnia do 19 maja 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 7 maja 2026 r. o godz. 15:00 (budynek główny Urzędu Miejskiego). Dyżur projektanta odbył się w dniu 8 maja 2026 r. po godzinach pracy od 16:00 do 17:00 (Miejska Biblioteka Publiczna, Rynek Główny 17). Zbieranie uwag do projektu planu prowadzone było w terminie od 21 kwietnia do 19 maja 2026 r. W związku z rozpatrzeniem uwag (niżej pkt 16), dokonano zmian w zakresie ustaleń dla obszaru nr 3, w sposób przesądzający o ponowieniu konsultacji społecznych, które prowadzone były od 16 czerwca do 14 lipca 2026 r. W ramach drugich konsultacji punkt

konsultacyjny również prowadzony był w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego ul. Grunwaldzkiej (dni robocze w godzinach pracy urzędu). Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 2 lipca 2026 r. o godz. 16:00 (budynek główny Urzędu Miejskiego). Dyżur projektanta odbył się w dniu 3 lipca 2026 r. po godzinach pracy od 17:00 do 18:00 (Miejska Biblioteka Publiczna, Rynek Główny 17). Zbieranie uwag do projektu planu prowadzone było w terminie od 16 czerwca do 14 lipca 2026 r. Rozpatrzenie uwag (niżej pkt 16) nie wpłynęło na potrzebę kolejnego ponowienia konsultacji społecznych. Wszystkie dotychczasowe ogłoszenia zostały zamieszczone w prasie i internecie (w Biuletynie Informacji Publicznej) oraz na tablicach ogłoszeń.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej zapewnia się zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym poprzez stosowne informowanie społeczeństwa oraz organy uzgadniające i opiniujące plan lub inne niezbędne instytucje.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Plan miejscowy w bezpośredni sposób nie przyczynia się do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Pośrednio zapewnia się odpowiednią jakość wody poprzez zapisy zmierzające do ochrony wód podziemnych przed ich zanieczyszczeniem.

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.

16. Ustalając przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interes prywatny kierując się realizacją polityki przestrzennej miasta ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz koordynacją działań wynikających w szczególności z uwzględnienia wymogów ładu przestrzennego, potrzeb zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska, o których mowa wyżej w pkt 1, 2, 3.

Ustalenia planu honorują dotychczasową możliwość zabudowy na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych, ale dają też możliwość nowego zainwestowania terenów mieszkaniowych, zgodnie ze studium. Uwzględniono jednocześnie potrzebę porządkowania przeznaczenia terenu w zakresie eliminowania zbyt elastycznego dopuszczenia różnych rodzajów działalności usługowych w ramach działek mieszkaniowych. Działanie te dla jednych właścicieli może być uznane za ingerencję w interes prywatny, ale dla innych użytkowników, dbających o własne środowisko zamieszkania, będzie uznane za chroniące ich interes prywatny. Jednak w interesie publicznym jest przede wszystkim ochrona warunków mieszkaniowych, preferując rozwój zabudowy jednorodzinnej na terenach o symbolu MN, przy niewielkim udziale niekonfliktowych funkcji usługowych. Na terenie MN-U w interesie prywatnym jest zmiana obowiązującego przeznaczenia wyłącznie mieszkaniowego, na przeznaczenie uwzględniające istniejące zabudowania usługowe. Należy dodać, że pewne ograniczenia w możliwości wykorzystania terenu wynikają wprost z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (m.in. dopuszczone funkcje przeznaczenia, nieprzekraczalne wskaźniki i parametry intensywności zabudowy, zapewnienie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej). Rozpatrując więc prywatne i publiczne potrzeby, kierowano się przede wszystkim polityką przestrzenną miasta. 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.

Interes prywatny może przejawiać się w formie uwag zgłoszonych do projektu planu w ramach konsultacji społecznych. W ramach pierwszych konsultacji społecznych do przedmiotowego planu zgłoszono 6 uwag, które dotyczyły rozwiązań związanych z obsługą komunikacyjną w ramach obszaru

planu nr 3 oraz jednej kwestii dotyczącej ogólnych zapisów ustalających podziały działek. W zakresie rozwiązań komunikacyjnych uwagi były sprzeczne: 1 uwaga dotyczyła usunięcia z projektu planu drogi wewnętrznej przebiegającej na gruntach zgłaszającego uwagę, a 4 uwagi dotyczyły utrzymania wyznaczonej drogi wewnętrznej. W tym zakresie podjęto decyzję o rezygnacji z wyznaczania drogi wewnętrznej, a tym samym w granicach obszaru planu nr 3 zostanie w całości wyznaczony teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uznano, że realizacja drogi wewnętrznej na gruntach prywatnych każdorazowo uzależniona jest od woli właściciela terenu. Z uwagi wynika, że właściciele działek, przez które ma przebiegać droga wewnętrzna, nie wyrażają zgody na jej przebieg, co oznacza, że droga nigdy nie powstanie i nie ma uzasadnienia do jej wyznaczania. Natomiast nie oznacza to, że po uchwaleniu planu miejscowego tereny przeznaczone pod zabudowę nie będą mogły mieć zapewnionego dojazdu w inny sposób, w tym od strony ul. Ludowej. W tym zakresie plan, ze względu na granicę planu, nie może zapewnić takiej obsługi, stąd właściciele, którzy składali uwagę o utrzymanie drogi wewnętrznej, muszą we własnym zakresie poczynić starania o dostęp do drogi, w porozumieniu z innymi właścicielami działek sąsiednich. Ponadto uwzględniono uwagę związaną z umożliwieniem dokonywania podziałów działek związanych z wymianą gruntów między sąsiednimi właścicielami. Wprawdzie ustalenia planu nie regulują zagadnień związanych z indywidualnymi podziałami nieruchomości, w tym związanych z polepszeniem użytkowania nieruchomości sąsiednich, jednak plan ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Stąd, aby nie tworzyć dodatkowych ograniczeń związanych z interpretacją ustaleń planu, proponuje się uwzględnić uwagę poprzez doprecyzowanie, że parametry nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów związanych z polepszeniem warunków użytkowania działek sąsiednich. Ta zmiana nie wiąże się z potrzebą ponawiania procedury, ponieważ nigdy zamiarem planu nie było tworzenie ograniczeń dla indywidualnych podziałów nieruchomości, poza jedynie wydzielaniem nowych działek budowlanych. Jednak powodem ponownienia konsultacji społecznych były zmiany dokonane w ramach obszaru nr 3 – wykreślenie drogi wewnętrznej. Stąd tylko ten obszar planu nr 3 był przedmiotem drugich konsultacji, w ramach których zgłoszono 2 uwagi. Pierwsza z uwag dotyczyła przywrócenia ustalenia związanego z przebiegiem drogi wewnętrznej (zgodnie z projektem planu konsultowanym po raz pierwszy) oraz dwóch działek, które znajdują się poza granicą planu, a które zgłaszający uwagę chciałby przeznaczyć na cele budowlane. Uwaga nie została uwzględniona, zgodnie z uzasadnieniem, które stanowiło podstawę wykreślenia drogi wewnętrznej po pierwszych konsultacjach społecznych. Nie można również tworzyć regulacji dla działek znajdujących się poza granicą planu. Druga uwaga wnosila o zmniejszenie wymaganej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej z 800 m² na 600 m². Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte parametry działek podtrzymują ustalenia obowiązujących planów miejscowych znajdujących się w rejonie obszaru planu nr 3.

Uwzględnienie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych opiera się na diagnozie dokonanej przy sporządzaniu 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 planów miejscowych opracowanych w latach wcześniejszych, świadczy o potrzebie weryfikacji dotychczasowych przesądzeń i ich uspoźnienia w ramach większej jednostki osadniczej. Świadczy to również o aktywności samorządu w zakresie prowadzenia polityki planistycznej i ogólnego rozwoju miasta. Aktualne są analizy, które były podstawą przyjęcia w 2022 r. zmiany studium, w szczególności związane ze zwiększeniem oferty terenów mieszkaniowych w obszarach o atrakcyjnej lokalizacji i dogodnych warunkach dostępu do usług i transportu publicznego oraz obsługi komunikacyjnej.

17. Kształtowanie struktury przestrzennej w kontekście uwzględnienia dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przeznaczenie w planie terenów pod zabudowę wpisuje się w istniejącą strukturę osadniczą. Wszystkie obszary położone są w niedalekiej odległości od głównych dróg publicznych, co gwarantuje spełnienie zasady minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

18. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przeznaczenie w planie terenów pod zabudowę wpisuje się w istniejącą strukturę osadniczą. Dominującym rodzajem zabudowy mieszkaniowej jest indywidualna zabudowa jednorodzinna, której użytkownicy w przeważającej większości korzystają z własnego środka transportu, stąd dostęp do transportu zbiorowego nie jest jedynym czynnikiem decydującym o zasadności lokalizowania nowej

zabudowy. Nie mniej większość obszarów planu (1, 2, 3, 6 i 7) znajdują blisko lokalnych centrów i głównych dróg, w tym z transportem zbiorowym i z bliskim dostępem do przystanków autobusowych. Ponadto obszary znajdujące się w Ciężkowicach (1, 2, 3 i 4) mają możliwość korzystania z transportu kolejowego dzięki lokalizacji stacji kolejowej Jaworzno Ciężkowice.

19. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie zakłada się, że przez obszary planu przebiegać będą istotne ciągi piesze lub rowerowe, biorąc pod uwagę charakter planu (wyodrębnione obszary związane z lokalizacją niewielkich terenów mieszkaniowych). Mimo to ustalenia planu gwarantują możliwość kształtowania na każdym terenie komunikacji pieszej lub rowerowej.

20. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – wszystkie obszary planu, zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju, położone są albo w obrębie obszarów zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej albo bezpośrednio sąsiadują z obszarami charakteryzującymi się zwartą strukturą osadniczą, z wysokim stopniem wyposażenia w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

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 uchwała w sprawie oceny studium uznaje ten dokument za aktualny, a tym samym uzasadnione jest sporządzenie nowego planu miejscowego, ze względu na realizację polityki przestrzennej miasta przyjętej w studium.

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, odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, koszty budowy dróg i infrastruktury) lub stałe (coroczne opłaty podatkowe). Ze względu na fakt, iż celem planu jest dodanie nowych terenów pod zabudowę, zakłada się wzrost wartości nieruchomości w obszarach, które dotychczas nie miały przeznaczenia pod zabudowę. Stąd zachodzą przesłanki 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. Wpłynie to na zwiększenie dochodów gminy z podatków od nieruchomości, które zostaną zabudowane budynkami mieszkalnymi. Stawki procentowej nie ustalono dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o symbolu MN-U (obszar nr 6), który w stanie istniejącym jest już zabudowany zgodnie z ustalonym przeznaczeniem, nie dochodzi więc do wzrostu wartości nieruchomości. Ustalenia planu nie wywołują skutków związanych z obniżeniem wartości nieruchomości skutkującym wystąpieniem roszczeń odszkodowawczych. Zakres nowych terenów mieszkaniowych nie wpłynął na konieczność rozbudowy istniejącego układu drogowego. Uwzględniając w sąsiedztwie obszarów planu wysoki stopień istniejącego wyposażenia w infrastrukturę techniczną, nie zakłada się potrzeb zwiększenia wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej. Nie przewiduje się więc, że realizacja ustaleń planu wpłynie bezpośrednio na finanse publiczne.

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.

Podjęcie uchwały jest fakultatywne.

Jaworzno, 17 sierpnia 2026 r.

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