

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Jaworznie**

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.),

Rada Miejska w Jaworznie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej na działkach nr 3770 i 3777 w obr. 1026 przy ul. Matejki w Jaworznie.
2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową wraz z obszarem oddziaływania inwestycji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przedstawione zostały w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu na mapie zasadniczej w skali 1:500 przedstawione zostały w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego ZGE "Sobieski Jaworzno III" Sp. z o. o. w Jaworznie, przyjętego uchwałą Nr XLI/720/2001 Rady Miejskiej w Jaworznie z 25 października 2001 r.
4. Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w granicach terenu górniczego „Jaworzno”.

§ 2

1. Określa się dla budynków mieszkalnych:
 - 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 30 m²;
 - 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 83 m²;
 - 3) minimalną liczbę mieszkań – 70;
 - 4) maksymalną liczbę mieszkań – 89.
2. Nie określa się zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność usługową lub handlową, gdyż nie przewiduje się takiego rodzaju działalności.

§ 3

1. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1) Teren inwestycji położony jest po wschodniej stronie ul. Matejki, na południe od skrzyżowania ul. Matejki z ul. Jana Pawła II. Teren jest niezabudowany, częściowo ogrodzony, posiada istniejący wjazd z ul. Matejki. Obecny sposób zagospodarowania to nieużytki pokryte drzewami, krzewami i roślinnością niską, ruderalną. Przez teren inwestycji, w zachodniej części, przebiegają dwie podziemne linie elektroenergetyczne oraz wodociągowa, a także napowietrzna linia teletechniczna i elektroenergetyczna;

2) Realizacja planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej spowoduje powstanie dwóch budynków mieszkalnych wielolokalowych z garażem podziemnym, budowli i obiektów małej architektury takich jak zjazd z drogi publicznej, droga wewnętrzna/pożarowa, dojścia, miejsca postojowe, plac zabaw, obiektów infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej (z podziemnym zbiornikiem retencyjnym na wody opadowe), elektroenergetycznych i ciepłowniczych. Budynki mieszkalne to obiekty o siedmiu kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej (garaż). W ramach prowadzonej inwestycji zostaną przebudowane kolidujące sieci uzbrojenia terenu (elektroenergetyczna i teletechniczna), Zostanie usuniętych ok. 100 drzew oraz zostaną rozebrane pozostałości murów.

§ 4

1. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1) sieć wodociągowa – sieć Ø160 przebiega w zachodniej części działki nr 3777;

2) sieć kanalizacji sanitarnej – sieć Ø500 przebiega w ul. Jana Matejki, dz. nr 3410, ok. 10 m od granic terenu inwestycji;

3) sieć elektroenergetyczna – sieć niskiego napięcia przebiega w zachodniej części działki inwestycyjnej nr 3777, a sieć średniego napięcia przebiega w ul. Jana Matejki, dz. nr 3410, ok. 20 m od granic terenu inwestycji;

4) sieci ciepłownicza – sieć wysokoparametryczna przebiega ok. 15 m od granic terenu inwestycji na dz. nr 3783;

5) wody opadowe pochodzące z dachów i nawierzchni utwardzonych będą retencjonowane w podziemnym zbiorniku i wykorzystywane do utrzymania terenów zielonych;

6) dostęp do drogi publicznej zapewniony zostanie przez istniejący zjazd z ul. Jana Matejki.

§ 5

1. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej przedstawionej na załączniku 2 poprzez:

1) zapotrzebowanie na wodę wynosi $Q_{sd} = 14,40 \text{ m}^3/\text{d}$. Zaopatrzenie w wodę będzie realizowane w oparciu o wodociąg gminny;

2) ścieki bytowe będą odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

3) zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi: 980 kW;

4) budynki będą ogrzewane w oparciu o sieć ciepłowniczą;

5) zapotrzebowanie na energię cieplną wynosi: 660 kW;

6) odpady będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj. zbierane selektywnie i tymczasowo przechowywane na terenie inwestycji (we wbudowanych w bryły budynków

pomieszczeniach – śmietnikach) odbierane w systemie gospodarowania odpadami organizowanym przez gminę;

7) wody opadowe pochodzące z dachów i nawierzchni utwardzonych będą retencjonowane w podziemnym zbiorniku i wykorzystywane do utrzymania terenów zielonych;

8) w obrębie terenu inwestycji planuje się od 98 do 136 miejsc postojowych przy planowanej maksymalnej liczbie mieszkań wynoszącej od 70 do 89 przy zachowaniu zgodności z art. 17 ust. 4a pkt 2 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:

1) Na terenie inwestycji planuje się realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w postaci dwóch budynków o maksymalnej wysokości 22 m (do 7 kondygnacji nadziemnych) wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem terenu jak zjazd z drogi publicznej, drogi wewnętrzne/pożarowe, miejsca postojowe, dojścia, obiekty małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery), plac zabaw i miejsce rekreacyjne;

2) Dla zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych planuje się realizację garażu podziemnego mieszczącego do 136 miejsc postojowych, komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne (węzeł cieplny – wymiennikownia, pomieszczenia przyłączy wody, separatorów, rozdzielni elektrycznych itp.). Do garażu podziemnego prowadzi rampa zjazdowa;

3) Planowana zabudowa to dwa budynki o zróżnicowanych gabarytach, budynki posiadają jednakową maksymalną szerokość ok. 16,50 m, różnią się maksymalną długością wynoszącą odpowiednio dla budynków nr 1 i 2: ok. 26 m i ok. 36 m;

4) Planowany w ramach niniejszej inwestycji garaż podziemny umożliwia zorganizowanie w nim budowli ochronnej jako miejsca doraźnego schronienia.

3. Określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

1) Wysokość budynków 1 i 2: maksymalnie do 22 m (do 7 kondygnacji nadziemnych);

2) Maksymalne skrajne gabaryty budynków w rzucie:

a) budynek nr 1: ok. 16,5 x 26 m,

b) budynek nr 2: ok. 16,5 x 36 m.

3) Maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków:

a) budynek nr 1: 429 m²,

b) budynek nr 2: 594 m².

4) Łączna powierzchnia zabudowy: 1 023 m²;

5) Minimalna powierzchnia zabudowy: 800 m²;

6) Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu od 14,20% do 18,10%;

7) Maksymalna powierzchnia całkowita budynków (kondygnacji nadziemnych):

a) budynek nr 1: 2 865,30 m²,

b) budynek nr 2: 3 891,71 m²,

- 8) Łączna powierzchnia całkowita budynków (kondygnacji nadziemnych): 6 757,01 m²;
- 9) Minimalna powierzchnia całkowita budynków: 5633,00 m²;
- 10) Wskaźnik intensywności zabudowy od 1,0 do 1,2;
- 11) Maksymalna powierzchnia użytkowa budynków (kondygnacji nadziemnych):
- a) budynek nr 1: 2 318,78 m²,
 - b) budynek nr 2: 3 180,23 m².
- 12) Łączna maksymalna powierzchnia użytkowa budynków (kondygnacji nadziemnych): 5 499,01 m²;
- 13) Minimalna powierzchnia użytkowa budynków (kondygnacji nadziemnych): 5000,00 m²;
- 14) Powierzchnia użytkowa kondygnacji podziemnej od 3 213,13 do 3400,00 m²;
- 15) Powierzchnia użytkowa garażu wynosi 3 668,86 m² i jest mniejsza niż 1,0 ha (10 000 m²);
- 16) Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:
- a) budynek nr 1: 2 016,23 m²,
 - b) budynek nr 2: 2 718,37m²,
- 17) Łączna maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:: 4 734,60 m²;
- 18) Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 4400,00 m²;
- 19) Liczba mieszkań wynosi 89;
- 20) Maksymalna powierzchnia nawierzchni utwardzonych:
- a) droga wewnętrzna/droga pożarowa: 893,48 m².
 - b) rampa zjazdowa do garażu podziemnego: 105,60 m²,
 - c) dojścia: 353,55 m²,
 - d) miejsca postojowe: 212,50 m².
- 21) Łączna maksymalna powierzchnia nawierzchni utwardzonych:: 565,13 m²;
- 22) Powierzchnia biologicznie czynna wynosi:
- a) tereny zielone liczone jako 100% (poza obrysem garażu podziemnego): 1459,00m²,
 - b) tereny zielone liczone jako 50% (w obrysie garażu podziemnego i na stropodachach budynków):
 $2154,17 / 2 = 1077,09 \text{ m}^2$.
- 23) Łączna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 2536,09 m²;
- 24) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu wynosi 45,02%;
- 25) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu: 45%;

26) Na terenie inwestycji przewidziano ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji o powierzchni 1650,37 m², w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.

4. Określa się dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

1) inwestycja nie będzie stwarzać uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne;

3) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w rozporządzeniu z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 6

1. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w obrębie geodezyjnym 1026 Miasta Jaworzna na nieruchomościach nr 3770 i 3777, dla których prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1J/000040339/8.

2. Nie określa się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

3. Nie określa się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 7

1. Określa się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024, poz. 54 z późn. zm.) oraz dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

1) w trakcie eksploatacji zespół zabudowy mieszkaniowej nie będzie wywoływał negatywnego wpływu na powierzchnię gleby i wód powierzchniowych;

2) na etapie użytkowania inwestycja nie będzie powodowała nadmiernej uciążliwości związanej z hałasem, nie przewiduje się instalacji urządzeń generujących hałas.

2. Nie określa się warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony zabytków.

3. Inwestycję należy zaprojektować z uwzględnieniem czynników geologiczno-górnictwowych, szczególnie występującej płytkiej eksploatacji.

§ 8

1. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

2. Załączniki 1 i 2 stanowią integralną część uchwały.

§ 9

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jaworzna.

§ 10

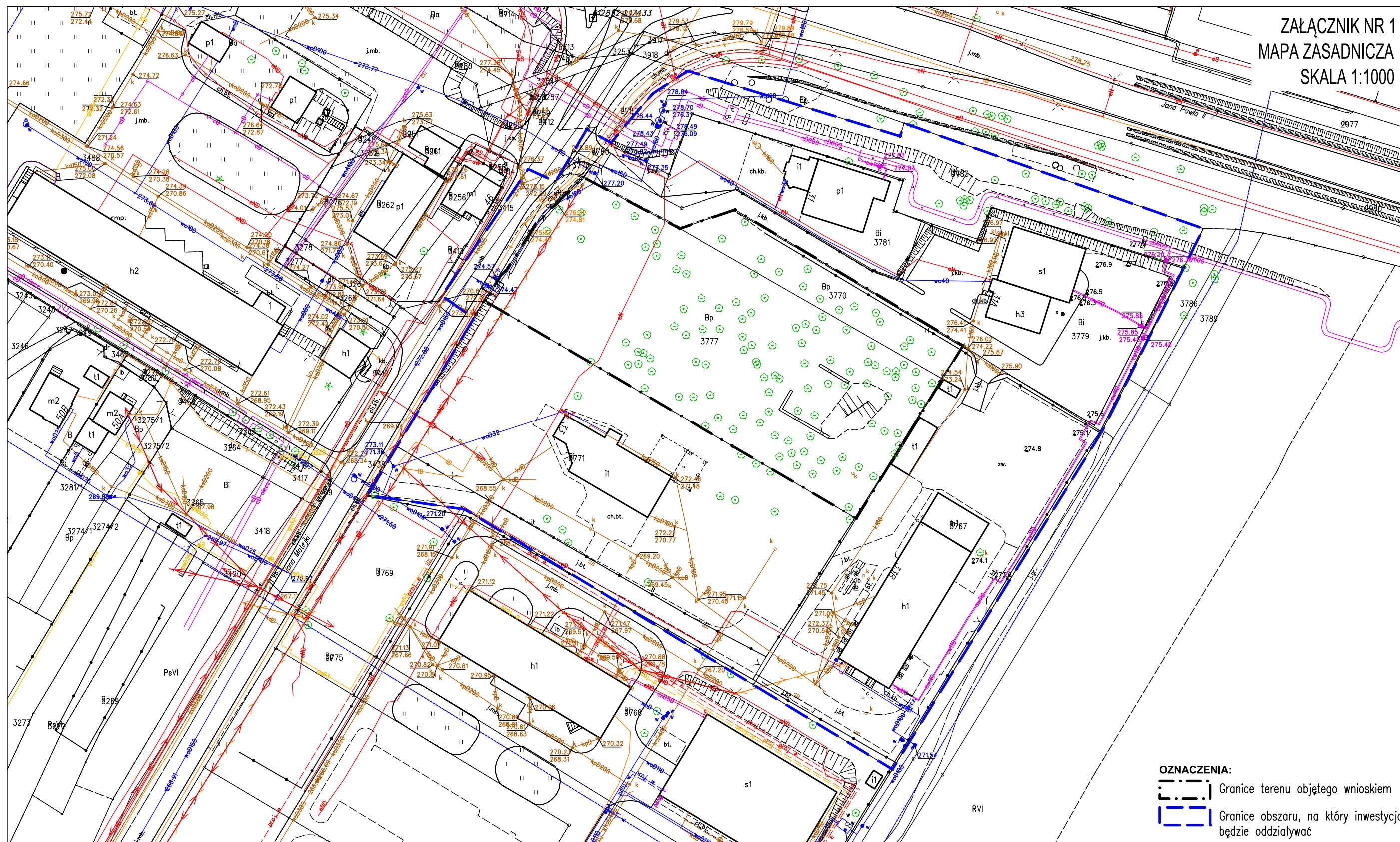
Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

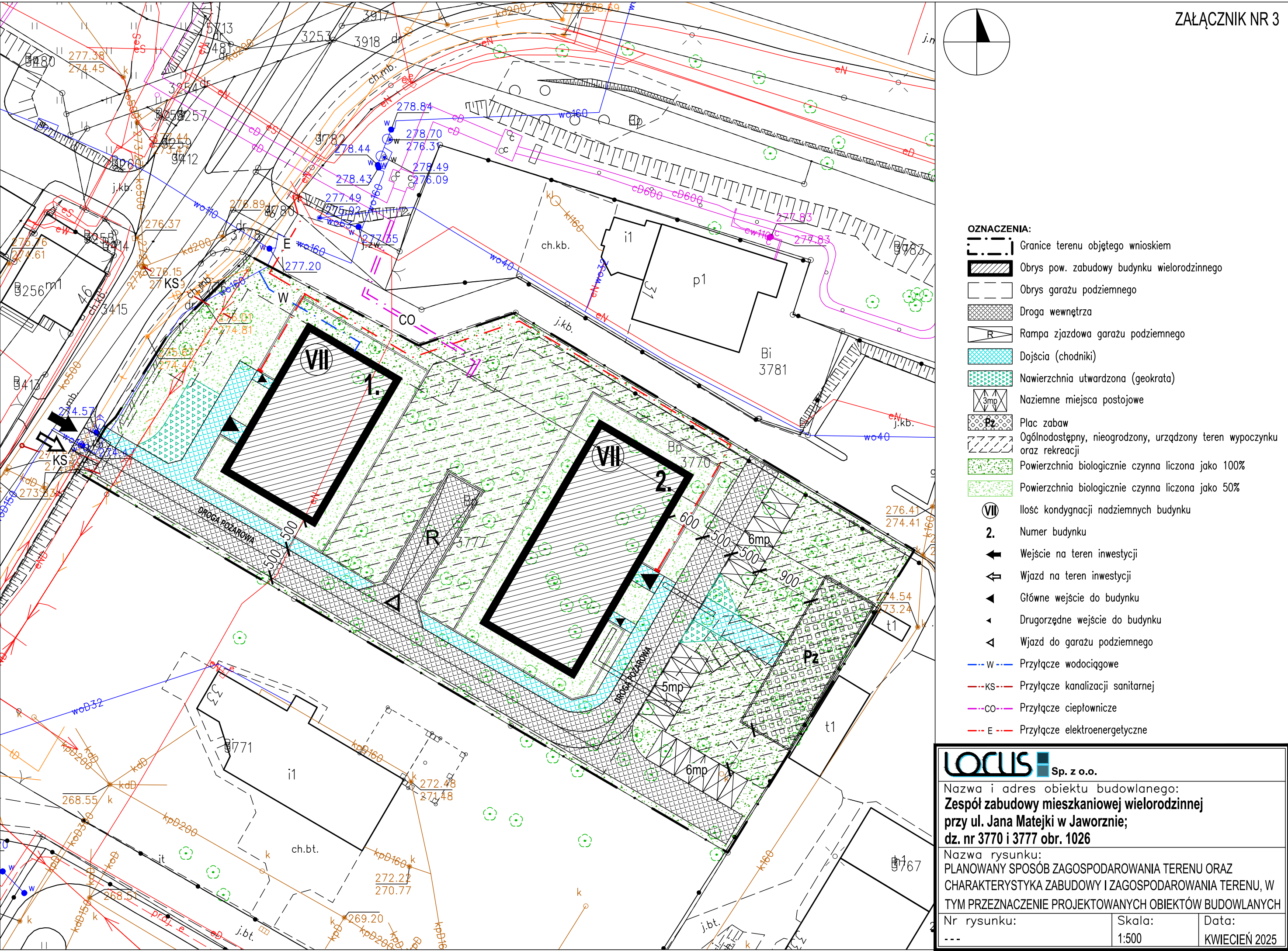
§ 11

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezydent Miasta Jaworzna

Paweł Silbert





Uzasadnienie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inwestor otrzymał wszystkie ww. opinie, uzgodnienia i uwagi.

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

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

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

Jaworzno, 24 lipca 2025 r.

Opracował: Teobald Jałyński – Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury