

**Uchwała nr
Rady Miejskiej w Jaworznie**

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi, zjazdem, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej na dz. nr 4768 obr. 1026 przy ul. Krakowskiej 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 662),

Rada Miejska w Jaworznie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi, zjazdem, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej na dz. nr 4768 obr. 1026 przy ul. Krakowskiej 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 charakterystyka 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 "Centrum" w Jaworznie, przyjętego uchwałą Nr XXXII/437/2009 Rady Miejskiej w Jaworznie z 28 kwietnia 2009 r.

4. Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w granicach terenu górniczego „Jaworzno - Jeleń”.

§ 2

1. Określa się dla budynku mieszkalnego:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 30 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 56 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 30;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 38.

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 zachodniej stronie ul. Krakowskiej, na wschód od ul. Różanej. Teren jest niezabudowany, częściowo ogrodzony, przylega do ul. Krakowskiej. Obecny sposób zagospodarowania to nieużytki pokryte drzewami, krzewami i roślinnością niską, ruderalną. Przez teren inwestycji, przebiegają sieci wodociągowe (w części nieczynnej), a także sieć kanalizacji ogólnospławnej.

2) Realizacja planowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego spowoduje powstanie budynku mieszkalnego wielolokalowego z garażem podziemnym, budowli takich jak zjazd z drogi publicznej, droga wewnętrzna, dojścia, miejsce postojowe, plac zabaw, obiektów małej architektury jak ławki, stojaki na rowery, kosze na śmieci, obiektów infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej (z podziemnym zbiornikiem retencyjnym na wody opadowe), elektroenergetycznych i ciepłowniczych. Budynek mieszkalny to obiekt o czterech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej (garaż). W ramach prowadzonej inwestycji zostaną przebudowane kolidujące sieci uzbrojenia terenu (kanalizacja ogólnospławna, wodociąg), zostanie usuniętych ok. 7 drzew.

§ 4

1. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1) sieć wodociągowa – istniejąca sieć Ø250 przebiega w działce drogowej nr 3490, w ul. Krakowskiej, z której planowane jest wykonanie przyłącza wodociągowego;

2) sieć kanalizacji sanitarnej – sieć Ø200 przebiega w działce drogowej nr 3490, w ul. Krakowskiej, z której planowane jest wykonanie przyłącza kanalizacyjnego;

3) sieć elektroenergetyczna – sieć niskiego i średniego napięcia przebiega w działce drogowej nr 3490, w ul. Krakowskiej, z której planowane jest wykonanie przyłącza elektroenergetycznego;

4) sieć ciepłownicza – sieć wysokoparametryczna przebiega w działce nr 3482/1, ul. Insurekcji Kościuszkowskiej, z której planowane jest wykonanie przyłącza ciepłowniczego oraz w działce nr 4792 ul. Różanej.

5) wody opadowe pochodzące z dachów i nawierzchni utwardzonych będą retencjonowane w podziemnym zbiorniku i wykorzystywane do utrzymania terenów zielonych, a nadmiar będzie odprowadzany do kanalizacji ogólnospławnej.

§ 5

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

1) zapotrzebowanie na wodę wynosi $Q_{sd} = 9,2 \text{ m}^3/\text{d}$. 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: 430 kW;

4) budynek będzie ogrzewany w oparciu o sieć ciepłowniczą;

5) zapotrzebowanie na energię cieplną wynosi: 80 kW;

6) odpady będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj. zbierane selektywnie i tymczasowo przechowywane na terenie inwestycji (we wbudowanym w bryłę budynku pomieszczeniu – śmietniku) 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, a nadmiar odprowadzany do kanalizacji ogólnospławnej;

8) w obrębie terenu inwestycji planuje się od 35 do 44 miejsc postojowych (w tym jedno dla osób niepełnosprawnych) przy planowanej maksymalnej liczbie mieszkań wynoszącej od 30 do 38;

9) wskaźnik ilości miejsc postojowych do ilości mieszkań wynosi 1,15.

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

1) Na terenie inwestycji planuje się realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego o maksymalnej wysokości do 13,5 m (do 4 kondygnacji nadziemnych) wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem terenu jak zjazd z drogi publicznej, drogi wewnętrzne, miejsce 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 43 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 budynek o gabarytach ok. 32,0 x 42,4 m, w rzucie oparty o kształt litery „L”. Budynek (w części nadziemnej) jest oddalony od granic nieruchomości o min. 4 m, a plac zabaw usytuowano w odległości co najmniej 10 m od budynków mieszkalnych;

4) Planowany w ramach niniejszej inwestycji garaż podziemny umożliwi zorganizowanie w nim miejsca doraźnego schronienia.

3. Określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

1) Wysokość budynku: do 13,5 m (do 4 kondygnacji nadziemnych) od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;

2) Maksymalne skrajne gabaryty budynku w rzucie: ok. 32,0 x 42,4 m.

3) Maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku: ok. 758 m².

4) Minimalna powierzchnia zabudowy: 700 m²;

5) Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu od 26% do 28%;

6) Maksymalna powierzchnia całkowita budynku (kondygnacji nadziemnych): 2 994 m²,

7) Minimalna powierzchnia całkowita budynków: 2 900 m²;

8) Wskaźnik intensywności zabudowy od 1,0 do 1,11;

9) Maksymalna powierzchnia użytkowa budynków (kondygnacji nadziemnych): 2 138,92 m².

10) Minimalna powierzchnia użytkowa budynku (kondygnacji nadziemnych): 2000,00 m²;

11) Powierzchnia użytkowa kondygnacji podziemnej od 1 300 do 1 390 m²;

12) Powierzchnia użytkowa garażu wynosi 1 568 m² i jest mniejsza niż 1,0 ha (10 000 m²);

13) Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: ok. 1 872,69 m²,

14) Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 1 800,00 m²;

15) Liczba mieszkań wynosi 38;

16) Maksymalna powierzchnia nawierzchni utwardzonych:

a) chodniki: 241,10 m²,

b) drogi i parkingi: 229,65 m²,

c) plac zabaw: 58,00 m²,

d) tarasy: 41,32 m²,

17) Łączna maksymalna powierzchnia nawierzchni utwardzonych: 570,07 m²;

18) Powierzchnia biologicznie czynna wynosi:

a) tereny zielone liczone jako 100% (poza obrysem garażu podziemnego): 960,17 m²,

b) tereny zielone liczone jako 50% (w obrysie garażu podziemnego): $432,64 / 2 = 216,32$ m².

19) Łączna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 1 176,49 m²;

20) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu wynosi 43,28%;

21) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu: 40%;

22) Na terenie inwestycji przewidziano ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji o powierzchni 912 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 nieruchomości nr 4768, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1J/00024611/1.

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. 2025, poz. 647 z późn. zm.) oraz dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

1) w trakcie eksploatacji inwestycja nie będzie wywoływała 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.

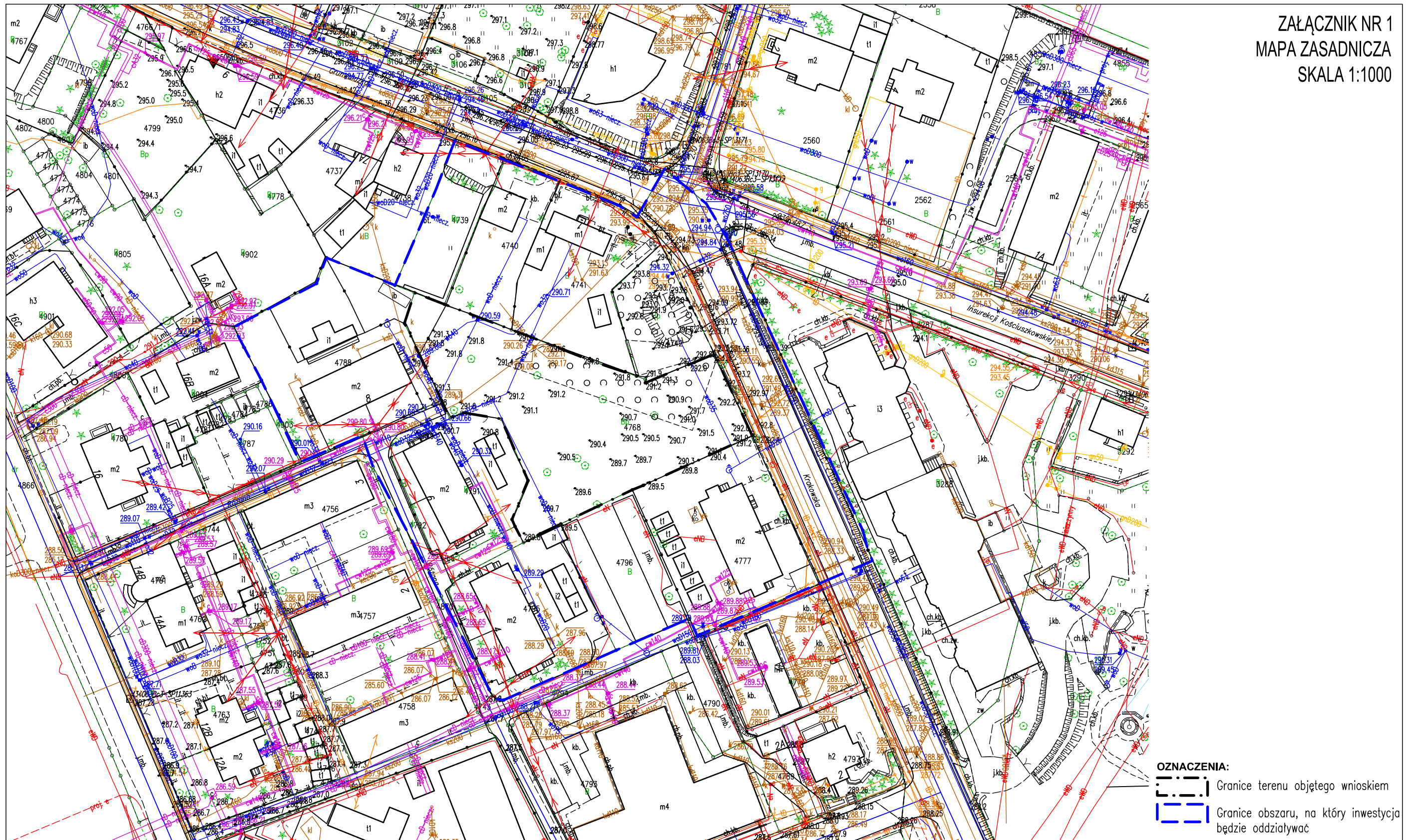
§ 11

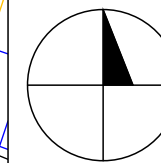
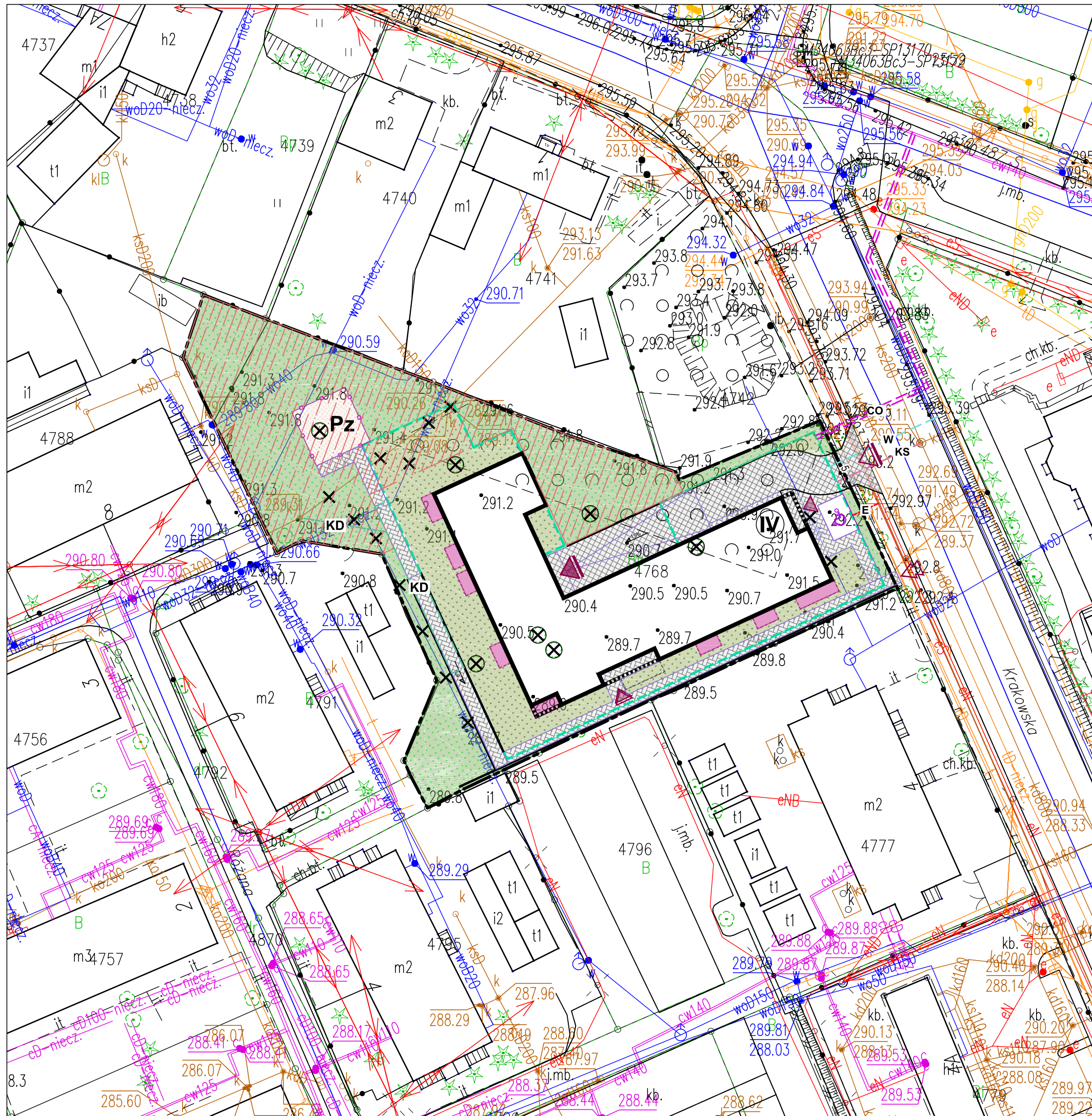
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezydent Miasta Jaworzna

Paweł Silbert

ZAŁĄCZNIK NR 1
MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000





LEGENDA:

	Granice terenu objętego wnioskiem
	Obrys pow. zabudowy budynku wielorodzinnego
	Obrys garażu podziemnego
	Droga wewnętrzna
	Rampa zjazdowa garażu podziemnego
	Dojścia (chodniki)
	Naziemne miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych
	Plac zabaw + miejsce rekreacji
	Ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku i rekreacji
	Tarasy
	Powierzchnia biologicznie czynna liczona jako 100%
	Powierzchnia biologicznie czynna liczona jako 50%
	Ilość kondygnacji nadziemnych budynku
	Wejście na teren inwestycji
	Zjazd zwykły na teren inwestycji
	Główne wejście do budynku
	Drugorzędne wejście do budynku
	Wjazd do garażu podziemnego
	Mury oporowe
	Przyłącze wodociągowe (przebieg orientacyjny)
	Przyłącze kanalizacji sanitarnej (przebieg orientacyjny)
	Kanalizacja deszczowa i zbiornik retencyjny (przebieg i lokalizacja orientacyjna)
	Przyłącze elektroenergetyczne (przebieg orientacyjny)
	Przyłącze ciepłownicze (przebieg orientacyjny)
	Drzewa do usunięcia
	Uzbrojenie terenu do likwidacji lub przebudowy

LOCUS Sp. z o.o.

Nazwa i adres obiektu budowlanego:

**Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Krakowskiej
 w Jaworznie; dz. nr 4768, obr. 1026, M. Jaworzno**

Nazwa rysunku:
**PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ
 CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W
 TYM PRZEZNACZENIE PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH**

Nr rysunku:	Skala:	Data:
---	1:500	KWIECIEŃ 2026

Uzasadnienie

28 kwietnia 2026 r. złożony został wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi, zjazdem, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej na dz. nr 4768 obr. 1026 przy ul. Krakowskiej w Jaworznie”, zgodnie ze specustawą mieszkaniową.

Wniosek o podobnej treści i zasięgu został złożony przez tego samego inwestora 6 kwietnia 2026 r. Został on pozostawiony bez rozpatrzenia ponieważ zapewnienia o dostępie do drogi publicznej zawarte we wniosku i koncepcji nie były zbieżne z pismem Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów w Jaworznie, który nie potwierdził bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i wskazał brak bezpośredniego dostępu do ul. Krakowskiej i brak zjazdu. Wniosku nie uzupełniono we wskazanym terminie, co przełożyło się na pozostawienie sprawy bez rozpatrzenia.

Wniosek dotyczy niezagospodarowanej nieruchomości, na której obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum” w Jaworznie, przyjęty uchwałą Nr XXII/437/2009 Rady Miejskiej w Jaworznie 28 kwietnia 2009 r. Plan w tym terenie nie przewiduje lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wskazuje przeznaczenie 29MJ - „Mieszkalnictwo jednorodzinne w ciągach ulicznych” oraz niepubliczną drogę wewnętrzną KDW10. Większość działek sąsiadujących z planowaną inwestycją jest zagospodarowana zgodnie z przeznaczeniem MJ. Bezpośrednie sąsiedztwo dla inwestycji mieszkaniowej stanowi również zbiorcza ulica Krakowska na terenie KDZ3 oraz wskazana w planie miejscowym ale niezrealizowana niepubliczna droga wewnętrzną KDW10.

Inwestor składając wniosek opiera się na specustawie mieszkaniowej, która pozwala nawiązać do kierunku rozwoju określonego w Studium - UMW - „obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej intensywnej”, gdzie jako przeznaczenie podstawowe widnieją również tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego.

Dojazd do planowanej inwestycji przewidziano bezpośrednio z ulicy Krakowskiej, która jest drogą publiczną. Oprócz wspomnianego pisma Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów w Jaworznie, które wskazało brak zjazdu do wniosku dołączono decyzję o wydaniu zezwolenia na lokalizację zjazdu zwykłego dwukierunkowego z drogi publicznej gminnej ul. Krakowskiej /230198S/ na działkę nr 4768 w obrębie 1026 w Jaworznie.

Informację o złożeniu wniosku wraz z dokumentacją 4 maja 2026 r. zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Jaworznie. Informację o złożeniu wniosku i możliwości składania uwag do 25 maja 2026 r. zamieszczono na stronie internetowej urzędu, na tablicach ogłoszeń urzędu i w terenie oraz w „Gazecie Wyborczej” wydanej 12 maja 2026 r.

4 i 5 maja 2026 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 negatywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, negatywną opinię Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach 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 rozpatrzył inwestycję wskazując spodziewane ograniczenia w realizacji inwestycji jednocześnie nie wskazując czy uzgodnienie jest pozytywne czy negatywne.

We wskazanym w ogłoszeniu terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Inwestor otrzymał wszystkie ww. opinie i uzgodnienia

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, termin ten mija 27 czerwca 2026 r.

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 trudnej lokalizacji zjazdu na drogę publiczną, co ma odzwierciedlenie w opiniach i uzgodnieniach organów.

Jaworzno, 3 czerwca 2026 r.

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