



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 18 marca 2024 r.

Poz. 2243

## UCHWAŁA NR LV/543/2024 RADY GMINY JAWORZE

z dnia 7 marca 2024 r.

### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaworze w zakresie jednostki A2MW

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) na wniosek Wójta Gminy Jaworze:

#### Rada Gminy Jaworze

po stwierdzeniu, że przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaworze uchwalonego uchwałą Nr XXXII/179/01 z dnia 19 lipca 2001 roku, zmienionego uchwałą Nr XI/104/07 Rady Gminy Jaworze z dnia 20 listopada 2007 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIV/330/2022 Rady Gminy Jaworze z dnia 24 lutego 2022 r.

#### uchwała

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaworze ograniczonego ulicami: Wapienicką, Zdrojową, Bielską, Niecałą i granicami z gminą Jasienica oraz miastem Bielsko Biala (Plan A) przyjętego uchwałą nr XXXI/287/14 Rady Gminy Jaworze z dnia 11 lutego 2014 roku (Dz. U. Woj. Śl. 2014.1028 z dnia 20.02.2014 r.).

§ 1. Zmiana planu obejmuje część tekstową ww. uchwały, w zakresie zmiany ustaleń dla terenu 2AMW, określonym na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu.

§ 2. Rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/287/14 Rady Gminy Jaworze z dnia 11 lutego 2014 r., o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 nie ulega zmianie.

§ 3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) **Załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 2) **Załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) **Załącznik nr 4** – dane przestrzenne.

§ 4. W Uchwale Nr XXXI/287/14 Rady Gminy Jaworze z dnia 11 lutego 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaworze ograniczonego ulicami: Wapienicką, Zdrojową, Bielską, Niecałą i granicami z gminą Jasienica oraz miastem Bielsko Biala, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) **§ 4. ust. 1 pkt 2** otrzymuje nowe brzmienie: *intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;*
- 2) **§ 14. ust. 3** otrzymuje nowe brzmienie:
  3. *Dla terenu oznaczonego symbolem A2MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:*
    - 1) *minimalną intensywność zabudowy: 0,05, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (wraz z kondygnacją podziemną) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;*
    - 2) *maksymalną intensywność zabudowy: 0,8, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (wraz z kondygnacją podziemną) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;*
    - 3) *minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;*
    - 4) *maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;*
    - 5) *nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;*
    - 6) *maksymalną wysokość zabudowy:*
      - a) *dla budynków przeznaczenia podstawowego: do 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe do 12,0 m,*
      - b) *dla budynków przeznaczenia dopuszczalnego: do 6,0 m,*
      - c) *dla pozostałych obiektów budowlanych: do 12,0 m;*
    - 7) *dachy:*
      - a) *dla zabudowy przeznaczenia podstawowego: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i nachyleniu dachu od 12° do 40°,*
      - b) *dla zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego: dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i nachyleniu dachu od 12° do 40°,*
      - c) *pokrycie dachów: dachówka lub materiały o wyglądzie zbliżonym do dachówki,*
      - d) *kolorystyka dachów: w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu;*
    - 8) *na elewacjach dopuszcza się tynki w kolorze białym lub odcieniach jasnego beżu, kremu, szarości oraz akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu kolorystycznym;*
    - 9) *realizację zieleni o charakterze ozdobnym, placów zabaw dla dzieci i obiektów małej architektury;*
    - 10) *utrzymanie oraz budowa dróg wewnętrznych i dojazdów nie wydzielonych na rysunku planu zapewniających dostęp do drogi publicznej;*
    - 11) *wszystkie miejsca parkingowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy, należy zlokalizować w ramach działek, na których te budynki są usytuowane;*
    - 12) *w granicach terenu nieruchomości należy zapewnić miejsca parkingowe zgodnie z parametrami zawartymi w § 46;*
    - 13) *dla terenów znajdujących się w granicy otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego obowiązują również ustalenia § 40.*

**§ 5.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jaworze.

**§ 6.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Jaworze.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Jaworze

**Zbigniew Putek**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/543/2024

Rady Gminy Jaworze

z dnia 7 marca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE****o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaworze w zakresie jednostki A2MW**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) Rada Gminy Jaworze postanawia – w oparciu o dokumentację z **I i II wyłożenia** projektu zmiany planu do publicznego wglądu – **nie uwzględnić** następujących uwag złożonych w trakcie **I i II wyłożenia**:

Lp.	Data wpływu uwagi (data wysłania uwagi)	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.		8.		9.
<b>I WYŁOŻENIE</b>										
1.	24.03.2023 (23.03.2023)	RENNER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: 44-100 Gliwice, ul. Ignacego Daszyńskiego 68	Działając w imieniu RENNER Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaworze w zakresie jednostki A2MW i wyznaczeniem do dnia 24 marca 2023 roku terminu do wnoszenia uwag do powyższego projektu, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2022 roku, pozycja 503	działka nr 3807/9	A2MW	<b>X</b>		<b>X</b>		

			<p>z późniejszymi zmianami) wnoszę uwagi do powyższego projektu, zwracając się o zachowanie dotychczasowych zasad zagospodarowania terenu w ramach powyższej jednostki.</p> <p>Projektowane zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą wyłącznie nieruchomości stanowiącej własność RENNER Spółki z o.o. Stanowi to działanie na szkodę zindywidualizowanego, pojedynczego właściciela nieruchomości, które przy tym jest sprzeczne z celami zagospodarowania przestrzennego, a co za tym idzie - z przepisami prawa i interesem Gminy oraz jej i społeczności.</p> <p>Nieruchomość, której przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ma zostać zmienione, nabyta została w ramach licytacji przeprowadzonej przez syndyka masy upadłości, w zaufaniu do przepisów prawa i podmiotów publicznych, w tym - w zaufaniu do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i do Gminy Jaworze. Spółka nasza poniosła znaczne koszty przygotowania inwestycji na tej nieruchomości. W przypadku uchwalenia zmian planu miejscowego uniemożliwiającego lub utrudniającego realizację na nieruchomości zgodnych z prawem zamierzeń inwestycyjnych, Spółka nasza zmuszona będzie dochodzić przysługujących jej roszczeń. Roszczenia te będą opiewały na znacznie wyższą kwotę niż tylko różnica pomiędzy wartością nieruchomości sprzed zmiany planu miejscowego i po jego</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>zmianie, albowiem obejmować będą mogły całą rzeczyswistą szkodę, zgodnie z przepisem art. 36 ustęp 1 punkt 1) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Spółka nasza zmuszona będzie rozważyć również dalej idące uprawnienia, w tym wynikające z Kodeksu cywilnego.</p> <p>W efekcie, koszty spowodowane zmianą planu miejscowego mogą okazać się bardzo wysokie, uwzględniając dotychczas poniesione przez Renner Spółkę z o.o. koszty związane z przygotowaniem inwestycji.</p> <p>Kwestia ta, w kontekście naruszenia celu planowania przestrzennego i przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rodzi również poważne wątpliwości co do zgodności z przepisami o dysponowaniu środkami publicznymi i dyscypliną finansów publicznych. Zmiana mająca na celu wyłącznie zablokowanie jednej inwestycji indywidualnego przedsiębiorcy poprzez ograniczenie możliwości zabudowy jednej działki gruntu, realizowana ze świadomością konieczności wydatkowania znacznych kwot ze środków Gminy tytułem odszkodowania na rzecz jednego przedsiębiorcy, stanowi w ocenie naszej Spółki - działanie naruszające zasady konkurencji oraz dyscyplinę finansów publicznych. W efekcie działanie to, pod pozorem realizowania oczekiwań społeczności lokalnej, jest działaniem na szkodę tej społeczności, poprzez narażenie jej na znaczne, zbędne wydatki.</p> <p>Zaznaczam, że działanie na szkodę pojedynczego przedsiębiorcy stanowi naruszenie</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>wymogów dotyczących zasad konkurencji na rynku i dostępu do niego i wymaga zweryfikowania pod kątem sprzeczności z przepisami prawa Unii Europejskiej.</p> <p>Zaznaczam, że w razie zrealizowania założonej, rażąco krzywdzącej i skierowanej wyłącznie przeciwko naszej Spółce zmiany planu miejscowego, Renner Spółka z o.o. będzie dochodzić wszelkich swoich roszczeń w najszerszym dopuszczalnym zakresie, korzystając z wszelkich przysługujących jej środków prawnych. Procedowanie zmian ze świadomością zagrożenia dla finansów Gminy wynikającego ze szczególnych roszczeń inwestora, stanowić będzie działanie umyślne.</p> <p>Podsumowując, wnoszę o uwzględnienie wskazanej powyżej uwagi i zachowanie dotychczasowych zasad zagospodarowania terenu w ramach jednostki A2MW.</p>							
<b>II WYŁOŻENIE</b>										
1.	22.12.2023 (22.12.2023)	RENNER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: 44-100 Gliwice, ul. Ignacego Daszyńskiego 68	<p>Działając w imieniu RENNER Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, jako właściciel nieruchomości położonej w Jaworzu przy ulicy Cyprysowej składającej się z działki o numerze 3807/9 o obszarze 0,5137 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej prowadzi księgę wieczystą numer BB1B/00133687/7, w związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaworze w zakresie jednostki A2MW i wyznaczeniem do dnia 22 grudnia 2023 roku terminu do wnoszenia uwag do powyższego projektu, na podstawie przepisów</p>	działka nr 3807/9	A2MW			<b>X</b>		<b>X</b>

			<p>ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, pozycja 977 z późniejszymi zmianami), w szczególności art. 8g i 8i tej Ustawy, wnosząc uwagi do powyższego projektu, zwracając się o zachowanie dotychczasowych zasad zagospodarowania terenu w ramach powyższej jednostki.</p> <p>Ponownie podnoszę, że projektowane zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą wyłącznie nieruchomości stanowiącej własność RENNER Spółki z o.o. Stanowi to działanie na szkodę zindywidualizowanego, pojedynczego właściciela nieruchomości, które przy tym jest sprzeczne z celami zagospodarowania przestrzennego, a co za tym idzie - z przepisami prawa i interesem Gminy oraz jej społeczności.</p> <p>Ponownie podkreślam, że nieruchomość, której przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ma zostać zmienione, nabyta została w ramach licytacji przeprowadzonej przez syndyka masy upadłości, w zaufaniu do przepisów prawa i podmiotów publicznych, w tym - w zaufaniu do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i do Gminy Jaworze. Spółka nasza poniosła wysokie koszty przygotowania inwestycji na tej nieruchomości. W przypadku uchwalenia zmian planu miejscowego uniemożliwiającego lub utrudniającego realizację na nieruchomości zgodnych z prawem zamierzeń inwestycyjnych, Spółka nasza zmuszona będzie dochodzić</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



		<p>przysługujących jej roszczeń. Zaznaczam raz jeszcze, że roszczenia te będą opiewały na znacznie wyższą kwotę niż tylko różnica pomiędzy wartością nieruchomości sprzed zmiany planu miejscowego i po jego zmianie, albowiem obejmować będą mogły całą rzeczywistą szkodę, zgodnie z przepisem art. 36 ustęp 1 punkt 1) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Spółka nasza zmuszona będzie rozważyć również dalej idące uprawnienia, w tym wynikające z Kodeksu cywilnego.</p> <p>W efekcie, koszty spowodowane zmianą planu miejscowego mogą okazać się bardzo wysokie, uwzględniając dotychczas poniesione przez Renner Spółkę z o.o. koszty związane z przygotowaniem inwestycji.</p> <p>Kwestia ta, w kontekście naruszenia celu planowania przestrzennego i przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rodzi również poważne wątpliwości co do zgodności z przepisami o dysponowaniu środkami publicznymi i dyscypliną finansów publicznych. Zmiana mająca na celu wyłącznie zablokowanie jednej inwestycji indywidualnego przedsiębiorcy poprzez ograniczenie możliwości zabudowy jednej działki gruntu, realizowana ze świadomością konieczności wydatkowania znacznych kwot ze środków Gminy tytułem odszkodowania na rzecz jednego przedsiębiorcy, stanowi - w ocenie naszej Spółki - działanie naruszające zasady konkurencji oraz dyscyplinę finansów publicznych. W efekcie działanie to, pod pozorem realizowania oczekiwań</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>społeczności lokalnej, jest działaniem na szkodę tej społeczności, poprzez narażenie jej na znaczne, zbędne wydatki.</p> <p>Zaznaczam, że działanie na szkodę pojedynczego przedsiębiorcy stanowi naruszenie wymogów dotyczących zasad konkurencji na rynku i dostępu do niego i wymaga zweryfikowania pod kątem sprzeczności z przepisami prawa Unii Europejskiej.</p> <p>Zaznaczam, że w razie zrealizowania założonej, rażąco krzywdzącej i skierowanej wyłącznie przeciwko naszej Spółce zmiany planu miejscowego, Renner Spółka z o.o. będzie dochodzić wszelkich swoich roszczeń w najszerszym dopuszczalnym zakresie, korzystając z wszelkich przysługujących jej środków prawnych. Procedowanie zmian ze świadomością zagrożenia dla finansów Gminy wynikającego ze szczególnych roszczeń inwestora, stanowić będzie działanie umyślne.</p> <p>Co szczególnie istotne, przygotowywana zmiana planu miejscowego nie przyniesie żadnego skutku, a w szczególności nie spowoduje zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości w stosunku do przewidzianego w obecnie obowiązującym planie miejscowym, co tylko podkreśla bezzasadność wydatkowania środków publicznych na zmianę planu.</p> <p>Powyższe wynika z faktu, że decyzją o sygnaturze IFXIV.7840.2.16.2022 z dnia 7 grudnia 2023 roku Wojewoda Śląski uchylił decyzję Starosty Bielskiego numer 541/23 z dnia 24 maja 2023 roku odmawiającą naszej Spółce pozwolenia na</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>budowę i orzekł o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzieleniu inwestorowi - Renner Spółce z o.o. z siedzibą w Gliwicach - pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z kotłownią oraz garażem podziemnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 3807/9 Gmina Jaworze (obręb 0001 Jaworze, jednostka ewidencyjna 240206_2 Jaworze) zgodnie z wnioskiem złożonym w Starostwie Bielskim w dniu 16 grudnia 2022 roku. Powyższa decyzja Wojewody Śląskiego jest ostateczna, a nasza Spółka rozpoczęła już roboty budowlane objęte powyższym pozwoleniem i podjęła szereg zobowiązań związanych z inwestycją. Pozwolenie na budowę zostało wydane zgodnie z dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zatem zmiana planu miejscowego nie wpłynie na możliwość zagospodarowania nieruchomości w sposób przewidziany dotychczas i nie zablokuje naszej inwestycji. Może natomiast dodatkowo spowodować roszczenia wobec Gminy Jaworze.</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/543/2024  
Rady Gminy Jaworze  
z dnia 7 marca 2024 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) Rada Gminy Jaworze, uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaworze w zakresie jednostki A2MW przyjmuje ustalenia zmiany planu, stwierdzając, że uchwalenie zmiany planu nie wymaga realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/543/2024

Rady Gminy Jaworze

z dnia 7 marca 2024 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 (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**