



ul. Strzegomska 42 j /14, 53-611 Wrocław, Polska
www.geoplan.com.pl, email: info@geoplan.com.pl
tel/fax. (+48) 71 3590509, kom. 0501475117
NIP 8981635959, REGON 932773864

GEOPLAN



Inwestor:
MIASTO IMIELIN
ul. Imielińska 81
41-407 Imielin

Temat:
PLAN OGÓLNY MIASTA IMIELIN

Zakres dokumentów:
Uzasadnienie

Data:
4 lipca 2025 r.

Aktualizacja: 20 października 2025 r., 1 grudnia 2025 r., 9 stycznia 2026 r., 27 kwietnia 2026 r.,
19 maja 2026 r.

Zespół autorski:
mgr inż. Adrian Luszka – upr. Z-381/KW/247/2014 główny projektant
mgr inż. Katarzyna Matusiak - projektant
mgr inż. Aleksandra Wiśniewska - mł. projektant

Spis treści

1. WPROWADZENIE.....	3
2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	4
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	14
4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....	18
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	19
5.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO.....	19
5.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	19
5.3 UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA.....	26
5.3.1 FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.....	26
5.3.2 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU.....	26
5.3.3 OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.....	27
5.3.4 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.....	27
5.3.5 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.....	27
5.3.6 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.....	28
5.3.7 TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.....	28
5.3.8 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI.....	29
5.3.9 OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.....	31
5.3.10 ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	31
5.3.11 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....	33
5.3.12 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	33
5.3.13 OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.....	35
5.3.14 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	35
5.3.15 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.....	35
5.3.16 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....	36
5.3.17 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE.....	36
5.3.18 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	37
5.3.19 OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO.....	37
5.4 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	37
5.5 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	42
5.6 OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŃNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	42
5.7 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	46

1. WPROWADZENIE

Przedmiotem opracowania jest uzasadnienie do planu ogólnego miasta Imielin. Obowiązek jego sporządzenia wynika z przepisu art. 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej „upzp”.

Plan ogólny gminy to akt prawa miejscowego, sporządzany przez organ wykonawczy gminy, uchwalany przez radę gminy, mający na celu określenie polityki przestrzennej gminy, w tym zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni. Dokument ten został wprowadzony do polskiego porządku prawnego na mocy 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.). Plan ogólny gminy zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy czym w odróżnieniu od studium posiada charakter aktu prawa miejscowego.

Do sporządzenia planu ogólnego miasta Imielin Rada Miasta Imielin przystąpiła na podstawie Uchwały Nr LXIV/442/2024 z dnia 21 marca 2024 r. Obszar objęty planem ogólnym dotyczy całego miasta Imielin.

Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 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.), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin przyjęte Uchwałą Nr XXIII/154/2016 Rady Miasta Imielin z dnia 26 października 2016 r. zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r.

Zgodnie z art. 13h ust. 1 upzp uzasadnienie planu ogólnego składa się z części tekstowej oraz graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy:
 - politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
 - ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - znajdujące się na obszarze gminy:
 - formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - obszary gruntów zmeliorowanych,
 - tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - strefy ochronne ujęć wody,
 - obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne,
 - tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - obszary ograniczonego użytkowania,
 - obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1, tj.:
 - lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
 - lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów, o których mowa w art. 13f ust. 7 pkt 4, w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

Załącznikami graficznymi do niniejszego uzasadnienia są:

- Załącznik graficzny nr 1 – Środowisko przyrodnicze i kulturowe
- Załącznik graficzny nr 2 – Infrastruktura komunikacyjna i techniczna
- Załącznik graficzny nr 3 – Strefy planistyczne, obszar uzupełnienia zabudowy

W planie ogólnym miasta Imielin nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej, ani gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 upzp, tj.:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,

w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy

oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. W planie ogólnym miasta Imielin wyznaczone zostały wyłącznie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

W pierwszej kolejności uwzględnione zostały obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w ww. strefach oblicza się, uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

2.1. Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych.

W pierwszej kolejności oszacowana została chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych, dla których ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Są to następujące tereny:

1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

W tabeli nr 1 oszacowana została możliwa do zrealizowania powierzchnia użytkowa mieszkalna na terenach niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych, dla których ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, przy następujących założeniach:

1. Udział powierzchni faktycznie możliwej do zainwestowania – 75% (uwzględniając potencjalne dojazdy, infrastrukturę techniczną, przeznaczenie części działek na powiększenie działek sąsiednich, bądź też uwzględniając fakt, że część działek z uwagi na geometrię czy wielkość nie będzie odpowiednia pod samodzielne zainwestowanie).
2. Udział funkcji mieszkaniowej:
 - 2.1. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 85%,
 - 2.2. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – 60%.
3. Do obliczenia chłonności przyjęta intensywność zabudowy ustalona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego wskaźnika – oszacowana na podstawie innych parametrów, takich jak: wysokość zabudowy wyrażona liczbą kondygnacji lub wysokością w metrach, udział powierzchni zabudowy, a w przypadku braku jakichkolwiek parametrów umożliwiających oszacowanie intensywności – na podstawie obszarów o analogicznej zabudowie, dla których ustalono w planie miejscowym wskaźnik intensywności zabudowy lub możliwe było jego oszacowanie. Przy tym należy podkreślić, że ustalenia planu ogólnego w zakresie nadziemnej intensywności zabudowy w znacznym stopniu odzwierciedlają ustalenia planów miejscowych, co pozwala na przyjęcie założeń odpowiadających rzeczywistym możliwościom inwestycyjnym poszczególnych stref.
4. Współczynnik wykorzystania intensywności przyjęto na poziomie 0,5. Wartość ta została określona na podstawie analizy terenów już zabudowanych, dla których porównano ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z faktycznym stopniem zagospodarowania terenów (obliczenia przedstawiono w tabeli nr 2). Analiza wykazała istotne zróżnicowanie stopnia wykorzystania parametrów urbanistycznych określonych w planach miejscowych, przy czym w żadnym przypadku nie dochodzi do pełnego wykorzystania maksymalnych parametrów zabudowy określonych w planach miejscowych. Współczynnik ten, określony na podstawie średniej ważonej, zastosowano jednolicie dla całego obszaru gminy, ponieważ na etapie sporządzania planu ogólnego nie jest możliwe precyzyjne określenie przyszłego sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz planów inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, a przeprowadzone analizy mają charakter prognostyczny. Przyjęty współczynnik, w powiązaniu z ustaloną intensywnością zabudowy, odzwierciedla przewidywany sposób zagospodarowania terenów niezabudowanych na podstawie analizy terenów już zabudowanych, tj. relacji ustaleń planów miejscowych do faktycznego stopnia zainwestowania w skali całego miasta. Pozwala to na bardziej urealnione oszacowanie chłonności terenów o charakterze najbardziej zbliżonym do planowanego w danej strefie, zarówno pod względem rodzaju zabudowy,

jak i nadziemnej intensywności zabudowy. Podejście to jest szczególnie istotne w przypadku gminy o stosunkowo dużym stopniu pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego o zróżnicowanych ustaleniach planistycznych, które przekładają się na odmienne możliwości inwestycyjne poszczególnych terenów.

Jednocześnie zwiększenie wartości współczynnika względem średniego wskaźnika oszacowanego dla terenów już zabudowanych uwzględnia możliwość bardziej efektywnego zagospodarowania terenów dotychczas niezabudowanych niż wynika to z obecnego sposobu wykorzystania terenów porównawczych. Wynika to w szczególności ze współczesnych tendencji w zakresie kształtowania zabudowy, obejmujących większą efektywność wykorzystania nowych terenów inwestycyjnych. Przyjęta wartość nadal pozostaje jednak wyraźnie niższa od maksymalnego, teoretycznie dopuszczalnego wykorzystania parametrów urbanistycznych określonych w planach miejscowych, które następnie są utrwalane ustaleniami planu ogólnego.

5. Udział powierzchni użytkowej mieszkaniowej w powierzchni całkowitej budynków – 70%.

Tab. 1 Możliwa do zrealizowania powierzchnia użytkowa mieszkalna na terenach niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych, dla których ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Przeznaczenie terenu mpzp	Nadziemna intensywność ustalona w mpzp	Powierzchnia terenów niezabudowanych [m ²]	Powierzchnia terenów niezabudowanych umożliwiającą realizację funkcji mieszkaniowej [m ²] (uwzględniając ww. pkt 1 i 2 założeń)	Powierzchnia całkowita zabudowy pomniejszona o współczynnik wykorzystania intensywności [m ²] (uwzględniając ww. pkt 3 i 4 założeń)	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²] (uwzględniając ww. pkt 5 założeń)
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,5	106304	67769	50827	35579
	1,2	7296	4651	2791	1954
	1	3118	1988	994	696
	0,6	1621814	1033906	310172	217120
	0,5	936444	596983	149246	104472
	0,4	163397	104166	20833	14583
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa	1,95	3053	1374	1340	938
	1,5	1375	619	464	325
	1	92191	41486	20743	14520
	0,9	59364	26714	12021	8415
	0,6	79674	35853	10756	7529
SUMA		3 074 030		SUMA	406 130

Tab. 2 Współczynnik wykorzystania intensywności zabudowy na terenach zainwestowanych w stosunku do ustaleń planu miejscowego.

Nadziemna intensywność ustalona w mpzp	Powierzchnia terenów zainwestowanych [m ²]	Całkowita faktyczna powierzchnia zabudowy (kondygnacji nadziemnych) [m ²]	Intensywność faktyczna	Współczynnik wykorzystanej intensywności
1,95	7839	6137	0,8	40%
1,5	79511	22538	0,3	19%
1,2	8196	2770	0,3	28%
1,15	6830	5942	0,9	76%
1	106658	25070	0,2	24%
0,9	140074	48155	0,3	38%
0,6	1612968	411095	0,3	42%
0,5	728904	172392	0,2	47%

0,4	116251	31282	0,3	67%
ŚREDNIA WAŻONA				43%

Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną objęte zostały również tereny, dla których obowiązujący plan miejscowy ustala przeznaczenie pod zabudowę:

1. rekreacji indywidualnej z towarzyszącą zabudową usług turystyki;
2. rekreacji indywidualnej lub zabudowy usług turystyki;
3. usług turystyki z towarzyszącą zabudową rekreacji indywidualnej.

Na tych terenach w świetle obowiązujących planów miejscowych nie ma możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej. Chłonność terenów niezabudowanych oblicza się, uwzględniając chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Wobec powyższego przyjęto, że chłonność stref obejmujących ww. tereny wyniesie 0. Nie mniej jednak z uwagi na fakt, że ustalona strefa planistyczna teoretycznie w przypadku zmiany planu miejscowego daje możliwość ustalenia funkcji mieszkalnej, uwzględniona została jego chłonność i została zbilansowana w pkt 2.2.

Przyjmując w dalszym kroku wyliczoną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca (patrz pkt 5.7 niniejszego uzasadnienia) wynoszącą 52,9 m², chłonność terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi 7 677 mieszkańców.

Tab. 3 Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Powierzchnia użytkowa zabudowy prognozowana do zrealizowania [m²]	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkalna na jednego mieszkańca [m²]	Chłonność [ilość mieszkańców]
406 130	52,9	7 677

2.2. Chłonność luk w istniejącej zabudowie.

Powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wynosi 888 966 m². W tabeli nr 4 oszacowana została możliwa do zrealizowania powierzchnia użytkowa mieszkalna w lukach w istniejącej zabudowie, przy następujących założeniach:

1. Udział powierzchni faktycznie możliwej do zainwestowania – 75% (uwzględniając potencjalne dojazdy, infrastrukturę techniczną, przeznaczenie części działek na powiększenie działek sąsiednich, bądź też uwzględniając fakt, że część działek z uwagi na geometrię czy wielkość nie będzie odpowiednia pod samodzielne zainwestowanie).
2. Udział funkcji mieszkaniowej – 85%.
3. Do obliczenia chłonności przyjęta intensywność zabudowy ustalona w planie ogólnym.
4. Współczynnik wykorzystania intensywności – 0,5 (powiększony w stosunku do oszacowanego na podstawie terenów zainwestowanych – obliczenia przedstawione zostały w tabeli nr 2).
5. Udział powierzchni użytkowej mieszkaniowej w powierzchni całkowitej budynków – 70%.

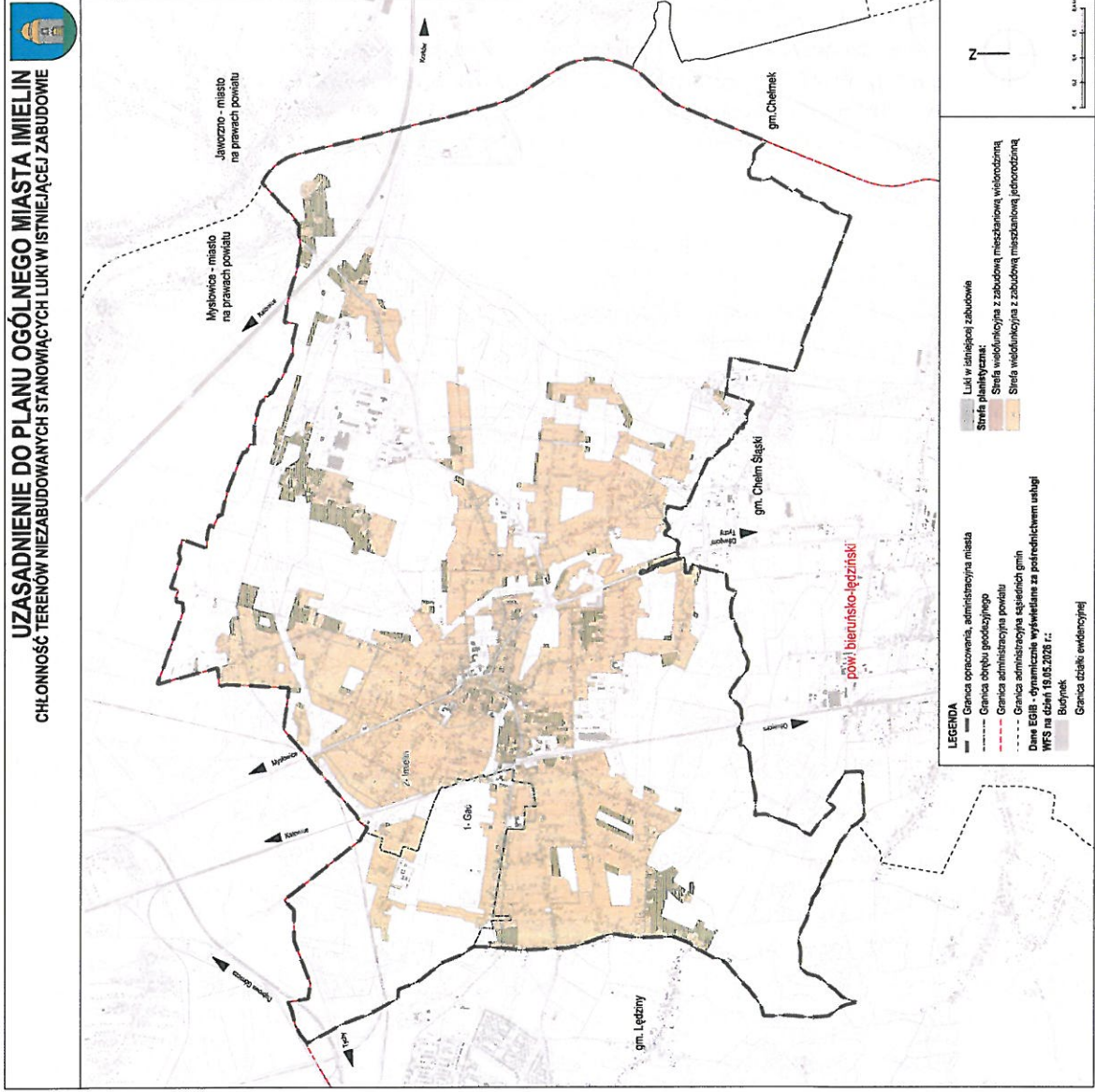
Tab. 4 Możliwa do zrealizowania powierzchnia użytkowa mieszkalna w lukach w istniejącej zabudowie.

Nadziemna intensywność ustalona w planie ogólnym	Powierzchnia luk [m ²]	Powierzchnia luk umożliwiająca realizację funkcji mieszkaniowej [m ²] (uwzględniając ww. pkt 1 i 2 założeń)	Powierzchnia całkowita zabudowy pomniejszona o współczynnik wykorzystania intensywności [m ²] (uwzględniając ww. pkt 3 i 4 założeń)	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²] (uwzględniając ww. pkt 5 założeń)
2	683	435	435	305
1,8	5550	3538	3184	2229
1,2	201	128	77	54
1	8013	5108	2554	1788
0,9	25929	16530	7438	5207
0,8	18415	11740	4696	3287
0,6	576060	367238	110171	77120
0,5	234585	149548	37387	26171
0,4	19530	12450	2490	1743
SUMA	888 966		SUMA	117 903

Przyjmując w dalszym kroku wyliczoną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca (patrz pkt 5.7 niniejszego uzasadnienia) wynoszącą 52,9 m², chłonność luk w istniejącej zabudowie wynosi 2 229 mieszkańców.

Tab. 5 Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych stanowiących luki w istniejącej zabudowie.

Powierzchnia użytkowa zabudowy prognozowana do zrealizowania [m ²]	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkalna na jednego mieszkańca [m ²]	Chłonność [ilość mieszkańców]
117 903	52,9	2 229



Rys. 2 Chłonność terenów niezabudowanych stanowiących luki w istniejącej zabudowie (źródło: opracowanie własne).

2.3. Podsumowanie.

W strefach planistycznych związanych z funkcją mieszkaniową suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W przypadku gdy na ww. obszarach suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych związanych z funkcją mieszkaniową na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie [ilość mieszkańców]	70%	130%
	zapotrzebowania	zapotrzebowania
	2550	3315
Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych związanych z funkcją mieszkaniową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie [ilość mieszkańców]		9 906

W świetle przeprowadzonych obliczeń, suma chłonności terenów niezabudowanych jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Wobec powyższego strefy planistyczne wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz wielorodzinną zostały wyznaczone na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

2.4. Przyczyny wyznaczenia pozostałych stref planistycznych.

Strefa planistyczna	Przyczyna wyznaczenia stref planistycznych
SU – strefa usługowa	<ul style="list-style-type: none"> • uznanie stanu istniejącego; • uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; • kontynuacja polityki przestrzennej miasta wyrażonej w obowiązującym dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin; • zapewnienia odpowiednich rezerw terenowych pod rozwój funkcji usługowych
SP – strefa gospodarcza	<ul style="list-style-type: none"> • uznanie stanu istniejącego; • uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; • kontynuacja polityki przestrzennej miasta wyrażonej w obowiązującym dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin; • zabezpieczenie terenów pod rozwój sfery gospodarczej miasta, uwzględniając następujące uwarunkowania: <ul style="list-style-type: none"> – dostępność komunikacyjną; – sąsiedztwo terenów o analogicznej funkcji; – brak w sąsiedztwie terenów o funkcji potencjalnie konfliktogennej; • W strefach 2SP i 14SP występują zbiorowiska wodno-błotne Stara Gać, wskazywane w opracowaniu ekofizjograficznym do ochrony. Tereny te już obecnie podlegają silnej antropopresji w związku z planowaną budową drogi ekspresowej S1. Realizacja inwestycji drogowej spowoduje istotne zmiany w strukturze przestrzennej i funkcjonalnej terenu, w tym pogorszenie jego walorów przyrodniczych oraz ograniczenie potencjału siedliskowego. W związku z tym obszar ten utraci w dużej mierze charakter przyrodniczy, co uzasadnia ukierunkowanie jego dalszego zagospodarowania na funkcje gospodarcze. Takie rozwiązanie pozwala na racjonalne wykorzystanie terenu już zdegradowanego lub przekształconego oraz na ograniczenie presji inwestycyjnej na obszary o wyższych wartościach przyrodniczych w innych częściach miasta. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (opinia, pismo sygn. WOOŚ.410.537.2025.MM z dnia 21 listopada 2025 r.), pomimo ww. uwarunkowań, wskazał jako zasadne ograniczenie wprowadzenia strefy gospodarczej 14SP na obszarze proponowanej formy ochrony przyrody zastępując ją strefą otwartą bez profili dodatkowych. Niemniej jednak, po analizie uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych oraz uwzględniając cel i ogólny charakter opracowania, utrzymana została strefa SP. Profil dodatkowy strefy zawiera teren zieleni naturalnej, co na etapie sporządzania planu miejscowego pozwoli na uwzględnienie komponentu przyrodniczego. • na etapie sporządzanego MPZP w granicach strefy 14SP zasadne jest wprowadzenie pasa ochronnego terenów mieszkaniowych na wysokości strefy 1SJ i wzdłuż strefy 1SK o szerokości ok. 30 m, w formie strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej (PBC).
SR – strefa produkcji rolniczej	<ul style="list-style-type: none"> • uznanie stanu istniejącego; • uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
SI – strefa infrastrukturalna	<ul style="list-style-type: none"> • uznanie stanu istniejącego; • uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; • zabezpieczenie terenów pod rozwój infrastruktury technicznej
SN – strefa zieleni i rekreacji	<ul style="list-style-type: none"> • uznanie stanu istniejącego; • uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; • kontynuacja polityki przestrzennej miasta wyrażonej w obowiązującym dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin; • zabezpieczanie oraz rozwój systemu terenów przyrodniczo – rekreacyjnych we współistnieniu ze środowiskiem naturalnym; • powiązanie terenów miejskich z terenami przy Zbiorniku Imielińskim

SC – strefa cmentarzy	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego; uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; zabezpieczanie terenu pod rozwój cmentarza
SG – strefa górnictwa	<ul style="list-style-type: none"> uznanie stanu istniejącego; uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; zabezpieczanie terenu pod rozwój kopalni odkrywkowej w granicach udokumentowanych złóż kamieni łamanych i blocznych
SO – strefa otwarta	<ul style="list-style-type: none"> zachowanie otwartego krajobrazu oraz terenów użytkowanych rolniczo lub leśnie; stworzenie strefy buforowej pomiędzy kolidującymi funkcjami; zachowanie funkcji stanowiącej element systemu przyrodniczego miasta; ochrona środowiska przyrodniczego; zabezpieczanie terenów w dalszej perspektywie czasowej pod zainwestowanie o charakterze niemożliwym na dzień dzisiejszy do przewidzenia; zabezpieczenie przed chaotyczną urbanizacją; Dla stref 8SO i 9SO, położonych w Dolinie Imielinki, w profilu dodatkowym ustalony został teren przeznaczony pod elektrownię słoneczną. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (opinia, pismo sygn. WOOŚ.410.537.2025.MM z dnia 21 listopada 2025 r.) wniósł o pozostawienie tych stref otwartych bez profilu dodatkowego lub alternatywnie – o wyznaczenie takiej strefy wzdłuż koryta Imielinki. Odnosząc się do powyższego, należy podkreślić, że koryto Imielinki nie będzie zabudowane ani przekształcane w sposób ograniczający jego ciągłość ekologiczno-przyrodniczą. Z uwagi na ogólny charakter i skalę niniejszego opracowania, wydzielanie odrębnego korytarza ekologicznego Imielinki na tym etapie uznaje się za niezasadne. Szczegółowa lokalizacja elementów infrastruktury elektrowni słonecznej, w tym ich usytuowanie względem koryta rzeki oraz ewentualnych stref buforowych, zostanie określona na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego zapewnią zachowanie nienaruszalności naturalnego przebiegu Imielinki, ochronę jej funkcji hydrologicznych i ekologicznych oraz utrzymanie warunków sprzyjających zachowaniu różnorodności biologicznej w dolinie rzeki.
SK – strefa komunikacyjna	<ul style="list-style-type: none"> uznanie obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren; obejmuje ona drogi publiczne do klasy technicznej zbiorczej włącznie oraz teren komunikacji kolejowej

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznacza się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 729).

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o ww. budynkach pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:

- ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);
- obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych ewidencji gruntów i budynków;
- obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa wyżej.

Informacje o budynkach w celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta Imielin pozyskane zostały z:

- bazy danych ewidencji gruntów i budynków:
 - nazwa organu wydającego licencję: Starosta Bieruńsko-Lędziński,
 - licencja: nr G-GO.6642.1.45.2024_2414_P z 31.10.2024 r.,
 - zakres budynków, rodzaj wg. KŚT (symbol EGIB): m, p, h, b, z, k, i;
- Dane: BDOT10k:
 - dane dostępne publicznie pobrane 3 grudnia 2024 r.
 - zakres budynków, rodzaj wg. KŚT: 101, 103, 105, 106, 107, 109 i 110.

W celu przyjęcia aktu w kształcie odpowiadającym realnie bieżącemu stanowi, w szczególności w zakresie granicy gminy oraz układu budynków, mających wpływ na zakres wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy, po etapie konsultacji społecznych zostały pozyskane dane EGIB i BDOT10k:

- Dane: ewidencja gruntów i budynków
 - nazwa organu wydającego licencję: Starosta Bieruńsko-Lędziński,
 - licencja: G-GO.6642.1.13.2026_2414_P z 02.03.2026 r.,
 - zakres budynków, rodzaj wg KŚT (symbol EGIB): jw.;
- Dane: BDOT10k
 - dane dostępne publicznie pobrane 12 marca 2026 r.,
 - Zakres budynków, rodzaj wg KŚT: jw.

Mając na uwadze, że:

- geometria EGIB podlega nieustannym zmianom, w tym w odniesieniu do położenia punktów granicznych działek już będących w obiegu prawnym,
- przyszłe plany miejscowe będą opracowywane na podstawie aktualnej EGIB na czas ich sporządzania, a nie tej, która została wykorzystana do wykonania planu ogólnego,
- konieczne jest wywiązanie się, o ile to w pełni możliwe (biorąc pod uwagę dynamikę zmian zachodzących w geometrii danych referencyjnych), z wymogu wynikającego z art. 13g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

organ uznał za zasadne prowadzenie prac projektowych w oparciu o ww. dane, a także dane udostępnione przez usługę WFS (Web Feature Service) w zakresie EGIB – jako standardu pobierania danych wektorowych, umożliwiającego dostęp do informacji przestrzennych o działkach i budynkach prosto z baz powiatowych.

Uwzględniając powyższe, zasadne było sporządzenie planu ogólnego o geometrii odpowiadającej w miarę możliwości aktualnemu stanowi geometrycznemu danych referencyjnych, jako dokumentu w odniesieniu do którego będzie badana zgodność przyszłych planów miejscowych i na podstawie którego wydawane będą decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT). Na dzień dzisiejszy nie ma przepisu, który stwierdzałby dopuszczalną tolerancję ewentualnych rozbieżności pomiędzy granicami stref w planie ogólnym a liniami rozgraniczającymi w MPZP (sporządzonych na aktualnej EGIB) w toku badania zgodności MPZP z planem ogólnym, czy granicami terenu inwestycji objętych WZiZT. Być może zasada wynikająca z art. 13g upzp będzie mogła być szeroko stosowana i uznawana w drodze ewentualnych wyjaśnień. Biorąc pod uwagę niepewność w tym zakresie oraz celowe zminimalizowanie przyszłych problemów, organ sporządzający akt planowania przestrzennego uznał, że powyższa zasada jest właściwa. Istotna w sprawie jest jeszcze konsumpcja planu ogólnego. Jego wizualizacja będzie się odbywała w różnorodnych portalach mapowych, które z natury

korzystają z aktualnych danych referencyjnych udostępnianych dynamicznie poprzez usługi WFS czy WMS, a nie danych na podstawie których formalnie zostały sporządzone POGi.

W celu wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy wykonane zostały następujące kroki:

1. Określone zostały zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy uwzględnieniu ww. rodzajów budynków.
2. Wyznaczone zostały obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1.
3. Do obszarów, o których mowa w pkt 2 dodane zostały obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2.
4. Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3 wyznaczona została krzywa poprowadzona w odległości 40 m od granicy tych obszarów.
5. Od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odjęte zostały obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.
6. Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w pkt 1-5 zostały rozszerzone uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w pkt 1-5, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w pkt 1-5.

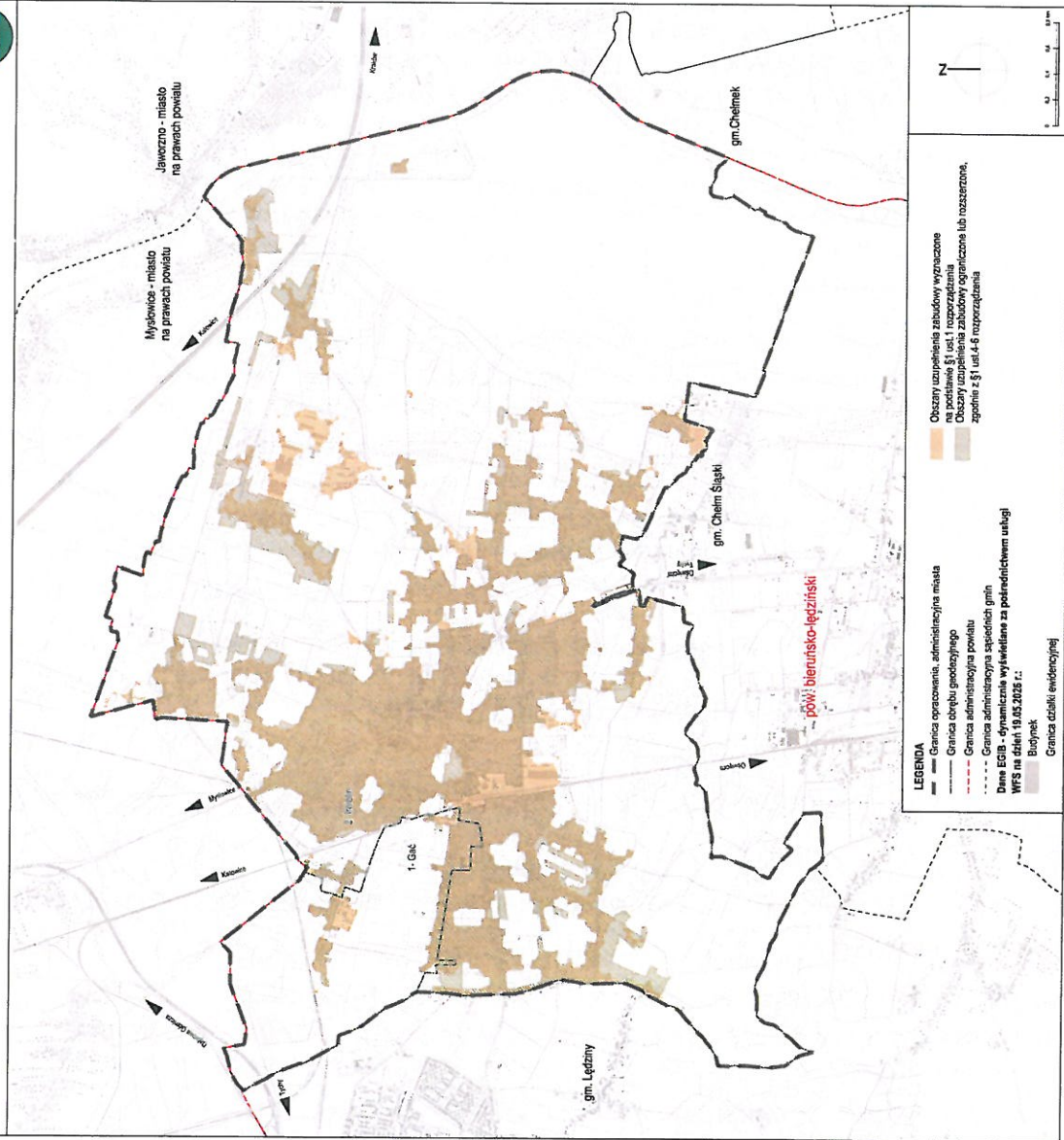
Dla miasta Imielin wartości te wynoszą:

P_p	807 454,31 m ²
P_b	9 129 802,62 m ²
P_u	5 899 985,40 m ²

Obszar uzupełnienia zabudowy faktycznie został poszerzony o 804 413 m².

Maksymalna możliwa powierzchnia rozszerzenia ouz (P_p)	807 454,31 m ²
Faktyczna powierzchnia rozszerzenia ouz	804 413,00 m ²
Różnica	3 041,31 m ²

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA IMIELIN
OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY



Rys. 4 Obszary uzupełnienia zabudowy (źródło: opracowanie własne).

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym gminy wynika z potrzeby zapewnienia racjonalnego i zrównoważonego gospodarowania przestrzenią. Działanie to ma na celu efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, takiej jak: drogi, sieci wodno-kanalizacyjne, obiekty edukacyjne, zdrowotne oraz inne elementy zagospodarowania terenu, które już funkcjonują w przestrzeni miasta. Pozwala to ograniczyć konieczność kosztownych inwestycji w nowe tereny oraz minimalizuje negatywne skutki rozpraszania zabudowy. Jednocześnie przyczynia się do ochrony terenów rolnych i przyrodniczych, które w przeciwnym razie mogłyby zostać przeznaczone pod chaotyczną zabudowę.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., które określa metodykę ich identyfikacji. Wyznaczony w planie ogólnym obszar uzupełnienia zabudowy zawiera dopuszczalne poszerzenia, o których mowa powyżej. Wyznaczając obszar uzupełnienia zabudowy, kierowano się następującymi zasadami:

- Obszar uzupełnienia zabudowy został ograniczony w strefach innych niż strefach z zabudową mieszkaniową, co wykluczać będzie możliwość określenia sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Plan miejscowy jako podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej gminy pozostaje w tych obszarach jedyną dopuszczalną formą ustalania przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Jest to uzasadnione faktem, że strefy takie jak: usługowe, gospodarcze, górnictwa, zieleni i rekreacji, czy infrastruktury technicznej wymagają kompleksowego i skoordynowanego podejścia planistycznego, uwzględniającego wzajemne relacje funkcjonalne, potencjalne konflikty społeczne, oddziaływanie na środowisko oraz potrzeby w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.
- W zakresie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową nie rozszerzano obszarów uzupełnienia zabudowy na tereny, na których obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.
- Granice obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, w szczególności z uwzględnieniem ciągłości zabudowy, układu komunikacyjnego oraz dostępności infrastruktury technicznej.
- Wyznaczenie, w tym rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy ma na celu racjonalne wykorzystanie istniejących rezerw terenowych w obrębie wykształconych jednostek osadniczych, przy jednoczesnym ograniczeniu rozpraszania zabudowy na tereny otwarte.

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W planie ogólnym miasta Imielin nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określone zostały:

- profil funkcjonalny stref planistycznych;
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych:
 - strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
 - strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
 - strefie usługowej,
 - strefie gospodarczej,
 - strefie produkcji rolniczej;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych:
 - strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
 - strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
 - strefie usługowej,
 - strefie gospodarczej,

- strefie produkcji rolniczej,
- strefie infrastrukturalnej,
- strefie zieleni i rekreacji,
- strefie cmentarzy;

nie mniejsze niż wynika to z przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r., poz. 2758).

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych, w zależności od potrzeb, określone zostały:

- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach:
 - strefie infrastrukturalnej,
 - strefie zieleni i rekreacji,
 - strefie cmentarzy,
 - strefie górnictwa;
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefie otwartej.

Ustalenia gminnego katalogu stref planistycznych wynikają z potrzeby zapewnienia spójnego, zrównoważonego i racjonalnego zagospodarowania przestrzeni, zgodnego z interesem publicznym oraz zasadami ładu przestrzennego. Katalog ten stanowi podstawowy element porządkujący strukturę przestrzenną gminy, umożliwiając przejrzyste i jednolite definiowanie funkcji terenów oraz ich parametrów zagospodarowania. Każda strefa planistyczna posiada określony profil funkcjonalny, który został opracowany w oparciu o szczegółową analizę lokalnych uwarunkowań – takich jak istniejący sposób użytkowania terenu, jego fizjograficzne cechy, dostępność do infrastruktury technicznej i transportowej, a także obecność oraz znaczenie elementów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

Dzięki powiązaniu ustaleń planistycznych z realiami przestrzennymi i funkcjonalnymi możliwe jest optymalne dostosowanie przeznaczenia terenów do ich potencjału oraz ograniczeń, co pozwala na uniknięcie lokowania intensywnych form zabudowy na obszarach nieprzystosowanych do ich obsługi infrastrukturalnej lub środowiskowej i umożliwia zapobieganie konfliktom przestrzennym – na przykład poprzez separację stref aktywności gospodarczej od stref z zabudową mieszkaniową. Takie podejście przyczynia się do bardziej harmonijnego współistnienia różnych funkcji przestrzennych oraz minimalizuje negatywne oddziaływania.

Kształtowanie przestrzeni w oparciu o spójne strefy planistyczne sprzyja także ograniczeniu zjawiska rozpraszania zabudowy, wzmacnia efektywność wykorzystania istniejącej infrastruktury oraz wspomaga ochronę zasobów środowiskowych, zapewniając ciągłość systemów przyrodniczych i klarowność struktury funkcjonalno-przestrzennej.

W procesie ustalania katalogu stref planistycznych uwzględniono również zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co zapewnia spójność pomiędzy planem ogólnym a dokumentami już funkcjonującymi w systemie planowania przestrzennego. Jednocześnie ujednoczone zostały parametry i wskaźniki urbanistyczne przypisane do poszczególnych stref, co miało na celu wprowadzenie jednolitych, przejrzystych i czytelnych zasad kształtowania zabudowy w całej gminie.

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

5.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Przepis art. 13b pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który przewiduje konieczność uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego w ustaleniach planu ogólnego gminy, wchodzi w życie od 1 lipca 2026 r. – stosownie do przepisu art. 78 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w brzmieniu nadanym przepisem art. 4 pkt 7 lit. b ustawy z 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Zgodnie natomiast z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile

gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Niezależnie od powyższego, w dniu 13 kwietnia 2026 r. została podjęta Uchwała Nr XXIV/114/26 Rady Powiatu Bieruńsko-Lędzińskiego w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Gmin Powiatu Bieruńsko-Lędzińskiego i Powiatu na lata 2025–2035+”, którą projekt planu ogólnego miasta Imielin uwzględni w zakresie prowadzonej polityki przestrzennej.

5.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ został przyjęty uchwałą Nr VI/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r. Celem jego opracowania było wykreowanie polityki przestrzennej województwa w zakresie określenia podstawowych elementów układu przestrzennego, ich zróżnicowania i wzajemnych relacji.

W analizowanym opracowaniu cele, kierunki i działania, realizujące wizję przestrzennego rozwoju regionu, stanowią odpowiedź na zdefiniowane w nim wyzwania, takie jak konkurencyjność, spójność i równoważenie rozwoju, w odniesieniu do czterech obszarów priorytetowych, określonych w Strategii „Śląskie 2020+”: nowoczesna gospodarka, szanse rozwojowe mieszkańców, przestrzeń, relacje z otoczeniem. Poniżej wyszczególniono cele polityki przestrzennej województwa oraz oczekiwane rezultaty ich realizacji:

- 1) NOWOCZESNA GOSPODARKA – PROMOCJA GOSPODARCZEGO WZROSTU INNOWACJI: Skonsolidowany Śląski Obszar Metropolitalny będzie obszarem dynamicznego rozwoju gospodarczego, opartego na innowacyjności przedsiębiorstw oraz przemysłach kreatywnych, przyciągającym wysokiej jakości kapitał ludzki, konkurencyjnym w stosunku do innych metropolii w kraju i Europie;
- 2) SZANSE ROZWOJOWE MIESZKAŃCÓW – ZAPEWNIENIE MIESZKAŃCOM DOSTĘPU DO USŁUG PUBLICZNYCH: Spójność społeczno-gospodarcza i przestrzenna oparta na wykorzystaniu potencjału terytorialnego, zapewnia mieszkańcom korzystne warunki dla rozwoju rodzin, dostęp do usług publicznych oraz bezpieczeństwo, przeciwdziałając niekorzystnym zmianom demograficznym i przyczyniając się jednocześnie do wsparcia tempa wzrostu i rozwoju całego regionu;
- 3) PRZESTRZEŃ – ZRÓWNOWAŻONE WYKORZYSTYWANIE ZASOBÓW ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO: Zrównoważona przestrzeń województwa godząca interesy użytkownika terenu z wymogami jego ochrony, z prawidłowo funkcjonującym systemem ekologicznym, uwzględniającym zachowanie różnorodności biologicznej i georóżnorodności, harmonijnie ukształtowanym krajobrazem kulturowym, zapewniająca obecnemu i przyszłym pokoleniom wysoką jakość życia;
- 4) RELACJE Z OTOCZENIEM – INFRASTRUKTURALNE POWIĄZANIA REGIONU: Województwo śląskie stanowi ważny węzeł o rozległej i dynamicznej strukturze sieciowej, gwarantującej integrację regionu z otoczeniem, efektywnie wykorzystującej dostępne potencjały i zasoby.

Zgodnie z wymogiem ustawowym, PZPWS 2020+ ustala zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych (Imielin został zaliczony do obszaru funkcjonalnego Metropolii Górnośląskiej), będące regułami wdrażania polityki przestrzennej województwa w odniesieniu do specyfiki poszczególnych obszarów oraz przyjętych w Planie celów rozwoju i zasad polityki przestrzennej województwa. W myśl wspomnianych powyżej zasad, projektowanie wykorzystania przestrzeni powinno zachować równowagę między wszystkimi elementami środowiska, tak aby przy racjonalnym wykorzystywaniu potencjału przyrodniczego możliwe było zaspokojenie potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń.

Ponadto, obszar miasta Imielin został wskazany jako:

- 1) obszar funkcjonalny szczególnego zjawiska w skali makroregionalnej ze względu na:
 - a. obszar terenów zamkniętych

Obszary o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. W województwie śląskim są to tereny wojskowe i kolejowe określone w decyzjach ministrów właściwych ds. obrony narodowej i ds. transportu. Obszary te są wyznaczane w celu zapewnienia efektywnego funkcjonowania systemów obronnych państwa, w szczególności w kontekście wykorzystania infrastruktury drogowej, kolejowej i lotniczej do realizacji transportów wojskowych. Ich rozwój powinien koncentrować się na utrzymaniu podstawowych funkcji

związanych z obronnością i bezpieczeństwem kraju, przy jednoczesnym uwzględnieniu potencjału tych terenów dla wspierania rozwoju regionalnego.

b. obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi

Obszary wyznaczone zostały na podstawie map zagrożenia powodziowego oraz studiów ochrony przeciwpowodziowej. Powódź definiuje się jako czasowe zalanie obszarów, które w normalnych warunkach nie są pokryte wodą, wywołane wezbraniem wód w rzekach, zbiornikach, kanałach lub od strony morza, z wyłączeniem zalania wynikającego z przepełnienia systemów kanalizacyjnych. Zagrożenie powodziowe w regionie wynika z określonych zjawisk atmosferycznych, takich jak intensywne opady, okresy suszy czy zjawiska lodowe na rzekach, oraz zmian użytkowania terenów prowadzących do zmniejszenia retencyjności zlewni. Na intensyfikację ryzyka wpływają zabudowa dolin rzecznych, regulacja cieków przyspieszająca spływ wód, proces urbanizacji, wzrost powierzchni nieprzepuszczalnych (np. drogi, parkingi, budynki) oraz przekształcenia hydrologiczne spowodowane działalnością górniczą.

Działania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej powinny koncentrować się na zrównoważonym zagospodarowaniu terenów, uwzględniając ochronę środowiska, przeciwdziałanie zagrożeniom oraz potrzeby gospodarcze. Priorytetem na terenach zurbanizowanych lub przeznaczonych do zabudowy powinna być ochrona istniejącej zabudowy, natomiast na obszarach niezabudowanych należy wprowadzać zakaz zabudowy. Dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią należy stosować obowiązujące przepisy dotyczące ochrony przed powodzią oraz wytyczne zawarte w planach zarządzania ryzykiem powodziowym.

2) obszar kształtowania potencjału rozwojowego:

a. obszar cenny przyrodniczo

Ze względu na rozmieszczenie terenów o wysokiej wartości przyrodniczej, wszystkie gminy województwa śląskiego wchodziły w skład obszarów wymagających szczególnej ochrony środowiska naturalnego. Są to miejsca o unikalnych walorach ekologicznych, które odgrywają kluczową rolę w zachowaniu bioróżnorodności oraz w utrzymaniu równowagi przyrodniczej w regionie.

Rozwój tych obszarów powinien koncentrować się na ochronie ich cennych zasobów przyrodniczych, które jednocześnie stanowią istotny potencjał turystyczno-rekreacyjny województwa. Elementy środowiska naturalnego, takie jak unikalne ekosystemy, obszary chronione czy różnorodność gatunkowa, są kluczowymi atutami turystycznymi, które sprzyjają rozwojowi funkcji rekreacyjnej regionu. Funkcja ta odgrywa ważną rolę nie tylko w generowaniu wzrostu gospodarczego, ale również w aktywizacji społeczno-ekonomicznej wielu obszarów województwa. Niemniej jednak, rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej na terenach cennych przyrodniczo powinien być ściśle podporządkowany zasadzie zachowania różnorodności biologicznej. Konieczne jest zrównoważone podejście, które pozwoli na pogodzenie ochrony środowiska z wykorzystaniem gospodarczym tych terenów, aby nie naruszać ich wyjątkowych walorów przyrodniczych.

b. obszar ochrony krajobrazów kulturowych

W skład obszaru ochrony krajobrazów kulturowych wchodziły gminy, na terenie których zlokalizowane są poszczególne elementy dziedzictwa. Rozwój obszaru powinien być nakierowany na ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego, obejmujących zarówno dobra materialne, jak i niematerialne, które odgrywają kluczową rolę w zachowaniu tożsamości regionalnej. Zasoby te stanowią istotny element kształtowania atrakcyjności turystycznej i gospodarczej województwa, jednocześnie przyczyniając się do tworzenia nowych miejsc pracy i wspierania rozwoju społeczno-ekonomicznego regionu.

c. obszar ochrony i kształtowania zasobów wodnych

Na terenie województwa śląskiego eksploatowane są zarówno wody powierzchniowe, jak i podziemne. Użytkowe wody podziemne występują głównie w utworach czwartorzędu, trzeciorzędu, kredy, jury, triasu, karbonu i dewonu. Dla ochrony najcenniejszych zasobów wyodrębniono Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) i Lokalne Zbiorniki Wód Podziemnych (LZWP), dla których określono granice projektowanych obszarów ochronnych zgodnie z dokumentacjami hydrogeologicznymi.

Kluczowe problemy gospodarki wodnej obejmują kwestie ilościowe, wynikające z nadmiernej eksploatacji wód, oraz jakościowe, związane z niewystarczającym oczyszczaniem ścieków, niedostateczną sanitacją obszarów wiejskich i rekreacyjnych, a także zanieczyszczeniami ze źródeł rolniczych, stawów rybnych,

składowisk odpadów i wód opadowych. Dla zapewnienia odpowiedniej jakości wody do spożycia i dla potrzeb gospodarczych ustanowiono strefy ochronne ujęć wody.

Efektywne gospodarowanie wodami wymaga zaspokojenia potrzeb ludności i gospodarki przy jednoczesnej ochronie zasobów oraz utrzymaniu odpowiednich warunków środowiskowych dla ekosystemów wodnych. Gospodarowanie zasobami wodnymi powinno opierać się na zasadzie zlewniowej, z uwzględnieniem ilości i jakości wód. Należy eksploatować ujęcia wód z zachowaniem równowagi hydrodynamicznej oraz podejmować działania zwiększające retencję. W ochronie jakości wód istotne jest zapobieganie zanieczyszczeniom, zwłaszcza w strefach ochronnych ujęć wody, GZWP oraz na terenach narażonych na zanieczyszczenia z powierzchni. Działania w obszarach ochrony wód muszą uwzględniać zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów oraz ustalenia planów gospodarowania wodami i przeciwdziałania skutkom suszy. Poprawa stanu wód wymaga również współpracy z sąsiednimi województwami.

d. obszar udokumentowanych złóż kopalin

Obszary strategicznych złóż kopalin wyznaczane są w celu ochrony ich wartości użytkowych, ze szczególnym uwzględnieniem ich znaczenia dla gospodarki narodowej oraz bezpieczeństwa energetycznego kraju w perspektywie do roku 2030 i późniejszych lat. Wobec braku oficjalnego wykazu strategicznych złóż kopalin, delimitację obszarów funkcjonalnych oparto na terenach występowania udokumentowanych złóż kopalin. Do obszaru tego włączono gminy, na których obszarze zlokalizowano te złoża, co znalazło odzwierciedlenie w nazwie obszaru.

Rozwój obszaru powinien być ukierunkowany na ochronę terenów złóż umożliwiającą ich przyszłą eksploatację z uwzględnieniem minimalizacji kosztów związanych z ochroną środowiska.

3) obszar funkcjonalny wymagający rozwoju nowych funkcji przy użyciu instrumentów właściwych polityce regionalnej

a. obszar wymagający rewitalizacji

Obszary wymagające rewitalizacji to tereny znajdujące się w stanie kryzysowym, na których koncentrują się negatywne zjawiska społeczne, gospodarcze, środowiskowe, przestrzenno-funkcjonalne lub techniczne. Należą do nich obszary i obiekty zdegradowane, w tym przede wszystkim tereny przemysłowe, powojenne i pokolejowe, które w większości zlokalizowane są w centrach miast, dzielnicach śródmiejskich, w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych oraz obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Obejmują one liczne osiedla robotnicze, zespoły zabudowy i tereny postindustrialne. W wyniku upadku tradycyjnych gałęzi przemysłu, braku skutecznych procesów restrukturyzacyjnych oraz przenoszenia inwestycji na nowe tereny, wiele z tych obszarów doświadczyło depopulacji, degradacji zabudowy mieszkalnej oraz powstawania dzielnic biedy i wykluczenia społecznego.

Najważniejszym wyzwaniem dla tych terenów jest przywrócenie im funkcji użytkowych poprzez odpowiednie zagospodarowanie, charakteryzujące się wysokimi walorami architektonicznymi i urbanistycznymi. Działania te powinny uwzględniać efektywność energetyczną, ochronę dziedzictwa kulturowego oraz poprawę jakości środowiska zamieszkania. Kluczowa jest także integracja przestrzenna i społeczna tych obszarów, tworzenie przestrzeni publicznych oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców poprzez nowe, zrównoważone rozwiązania.

Plan ustala również następujące zasady zagospodarowania przestrzeni obszarów funkcjonalnych:

- przestrzeń trzeba gospodarować oszczędnie;
- kompozycje przestrzenne i systemy techniczne mają być trwałe;
- nie wolno dopuszczać do wyłączania jakichkolwiek terenów z użytkowania; użytkowanie tymczasowe jest lepsze niż pozostawienie terenu samemu sobie;
- otwarte tereny zielone i wody są pełnoprawnymi formami użytkowania terenu i stanowią zielono-niebieską infrastrukturę regionu, a nie rezerwę inwestycyjną pod infrastrukturę techniczną;
- wybierając teren pod inwestycję w infrastrukturę techniczną trzeba preferować tereny już uprzednio zagospodarowane (przemysłowe, pozurbanizowane), a nie tereny zielone;
- wszystkie systemy (transportowy i przesyłowy, przyrodniczy, mieszkaniowy i aktywności gospodarczej) mają być ciągle przestrzennie i w sposób uporządkowany się przenikać;

- strefa mieszkaniowa i strefa aktywności gospodarczej mają mieć zwartą strukturę, a wielkość strefy musi być rezultatem kompromisu między opłacalnością ekonomiczną i wymogami kształtowania przyjaznej przestrzeni;
- struktury właściwe dla docelowego użytkowania terenu (miasta, strefy aktywności gospodarczej) trzeba wprowadzać od początku, w miarę rozwoju zabudowy;
- granice jednostek przestrzennych mają być czytelne tak, aby równocześnie spełnione mogły być wymogi indywidualnej tożsamości i ponadlokalnej spójności;
- decyzje o zmianie użytkowania terenu trzeba podejmować ostrożnie, tak aby nie utracić wartości przestrzeni.

Dla miejskich obszarów funkcjonalnych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona historycznych układów urbanistycznych oraz obiektów dziedzictwa kulturowego podkreślających tożsamość miast;
- zapewnienie wielofunkcyjności osiedli i dostępności do usług podstawowych;
- koncentracja struktur przestrzennych w oparciu o istniejące układy osadnicze (idea zwartych miast);
- ochrona krajobrazów otwartych (ograniczanie suburbanizacji);
- ograniczanie zawłaszczania terenów typu greenfield i wykorzystanie terenów typu brownfield przy lokalizacji inwestycji;
- ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego, w tym ich adaptacja i wykorzystanie dla nowych funkcji;
- wyposażenie przestrzeni publicznych w infrastrukturę z uwzględnieniem ograniczeń i potrzeb osób z różnymi dysfunkcjami, w tym utrudniającymi poruszanie się w przestrzeni lub jej percepcję, osób starszych oraz osób sprawujących opiekę nad małymi dziećmi;
- ograniczanie zjawiska „zawłaszczania” przestrzeni publicznych dotyczącego realizacji inwestycji komercyjnych i prywatnych w obszarach tradycyjnie użytkowanych jako przestrzenie publiczne;
- zapewnianie powiązań przyrodniczych terenów zieleni miejskiej (parki, skwery, zieleńce, ogródki jordanowskie, doliny cieków itp.) z lasami i terenami otwartymi na ich obrzeżach;
- zapewnianie kanałów przewietrzania przeciwdziałających kumulacji zanieczyszczeń powietrza;
- ograniczanie niskiej emisji i minimalizowanie zapotrzebowania na energię oraz zmniejszanie emisji zanieczyszczeń;
- przeciwdziałanie powstawaniu i zmniejszanie uciążliwości hałasu;
- wykluczenie możliwości lokalizacji pojedynczych turbin wiatrowych w odległości mniejszej niż 5 km od obiektu radarowego, natomiast farm wiatrowych w odległości mniejszej niż 20 km od obiektu radarowego;
- ograniczanie i uspokajanie ruchu samochodowego w obszarach miejskich, przede wszystkim w centrach miast;
- rozwijanie niskoemisyjnego systemu transportu publicznego;
- wprowadzanie rozwiązań przestrzennych poprawiających bezpieczeństwo publiczne;
- ochrona terenów zabudowanych przed skutkami oddziaływania górnictwa (w tym związanych z płytką eksploatacją) na terenach i obszarach górniczych;
- wykluczenie możliwości lokalizowania nowych obiektów gospodarowania odpadami wydobywczymi i zwałowisk odpadów wydobywczych na terenach rolnych lub leśnych;
- wyłączenie z zabudowy oraz przeznaczanie pod użytkowanie leśne lub rolne terenów objętych powierzchniowymi ruchami masowymi gruntu;
- planowanie inwestycji z uwzględnieniem kompensacji w zakresie retencji wód (przeciwdziałanie zmniejszaniu możliwości retencyjnych zlewni);
- rozwój lotnisk lokalnych z wykluczeniem możliwości negatywnego oddziaływania na obszary specjalnej ochrony ptaków.

Dla obszaru terenów zamkniętych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- integracja przestrzenna terenów zamkniętych z ich otoczeniem funkcjonalnym;
- wprowadzenie regionalnych standardów architektoniczno-urbanistycznych (w wyznaczonych strefach buforowych);
- ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego, ich adaptacja i wykorzystanie dla nowych funkcji;
- ograniczenie zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym wykluczenie możliwości zabudowy w strefach ochronnych terenów zamkniętych.

Dla obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- stosowanie zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz z planów zarządzania ryzykiem powodziowym;
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią przeznaczanie terenów niezainwestowanych i nieprzeznaczonych do zainwestowania w gminnych dokumentach planistycznych na zielone użytki rolne (pastwiska, łąki) lub obszary zielonej infrastruktury;
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ochrona zabudowy na terenach obecnie zurbanizowanych lub przeznaczonych do zabudowy w obowiązujących gminnych dokumentach planistycznych;
- realizacja inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej ujętych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły i Odry;
- tworzenie polderów zalewowych lub ich renaturalizację;
- kształtowanie pokrycia terenu w sposób ograniczający odpływ powierzchniowy i sprzyjający retencji wód;
- dostosowanie sposobu zagospodarowania terenu do jego naturalnych cech, predyspozycji i walorów oraz odporności środowiska na antropopresję;
- upowszechnianie na terenach zalewowych form użytkowania terenu dopuszczających okresowe zalewanie;
- wykluczenie możliwości przemieszczania zagrożenia powodziowego na tereny położone w niższym biegu rzeki;
- utrzymanie we właściwym stanie międzywala dla możliwości przepuszczania wód wezbraniowych;
- zachowanie i odtwarzanie siedlisk hydrogeniczných (starorzeczy, torfowisk, łęgów, itp.);
- stosowanie prośrodowiskowych rozwiązań służących minimalizowaniu ryzyka powodziowego na obszarach o szczególnie cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych;
- wykluczenie możliwości rekultywacji zalewisk pogórnicznych w dolinach cieków wodnych, na terasach zalewowych poprzez ich zasypywanie odpadami.

Dla obszaru cennego przyrodniczo przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

- utrzymanie aktualnego użytkowania na terenach o wysokich walorach przyrodniczych, których zasoby są uzależnione od prowadzonej ekstensywnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej i mają istotne znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej;
- wzmacnianie funkcji przyrodniczej korytarzy ekologicznych poprzez ograniczanie ich zainwestowania, usuwanie istniejących barier oraz kształtowanie struktur przestrzennych sprzyjających migracji gatunków;
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej przyrodniczych obszarów prawnie chronionych i korytarzy ekologicznych w tym w obszarze dolin rzecznych;
- preferowanie ekoturystyki (turystyka przyrodnicza) na obszarach chronionych i obszarach cennych przyrodniczo szczególnie podatnych na degradację;
- optymalizowanie stopnia zagospodarowania turystycznego i powiązania go z naturalną chłonnością środowiska, w tym wyznaczanie stref wyłączonych z użytkowania turystycznego;
- planowanie inwestycji z uwzględnieniem ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków oraz ciągłości i drożności korytarzy ekologicznych, a w przypadku niemożliwych do uniknięcia kolizji stosowanie działań minimalizujących;
- wdrażanie zapisów określonych w dokumentach wynikających z przepisów szczególnych, w tym z planów ochrony i planów zadań ochronnych;
- wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni fotowoltaicznych w obszarach specjalnej ochrony ptaków, użytków ekologicznych, zespołach przyrodniczo-krajobrazowych i obszarach chronionego krajobrazu, w obrębie ostańców skalnych i strefach ich ekspozycji oraz szczytowych partiach wzniesień na obszarach parków krajobrazowych;
- wykluczenie możliwości lokalizacji farm wiatrowych w obrębie ostoi, korytarzy i przystanków pośrednich dla ptaków, w obrębie ostoi i korytarzy dla nietoperzy, a także stosowanie rozwiązań minimalizujących śmiertelność ptaków związaną z napowietrznymi liniami energetycznymi i farmami wiatrowymi;
- preferowanie lokalizowania elektrowni wodnych wyłącznie na istniejących urządzeniach wodnych i nowo budowanych zbiornikach wodnych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych oraz zastosowaniu rozwiązań zapewniających możliwość migracji organizmów wodnych.

Dla obszaru ochrony krajobrazów kulturowych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona i zachowanie historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych;
- ochrona krajobrazów historycznych i różnorodności kulturowej dla zachowania tożsamości regionalnej;
- zachowanie i eksponowanie zasobów dziedzictwa kulturowego, w szczególności najbardziej wartościowych zespołów i obiektów służących identyfikacji i promocji przestrzeni kulturowej;
- rekultywacja wyrobisk i niecek osiadania w kierunku wodnym, rekreacyjnym bądź przyrodniczym;
- wdrażanie zapisów określonych w dokumentach wynikających z przepisów szczególnych, w tym z planów ochrony;
- wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni fotowoltaicznych w strefach ekspozycji zabytków kultury i obiektów archeologicznych i strefach ich ekspozycji, na obszarach parków krajobrazowych.

Dla obszaru ochrony i kształtowania zasobów wodnych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- dostosowanie sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do potrzeb ochrony zasobów wód (w tym wód pitnych), poprzez wykluczanie funkcji i form zagospodarowania terenu stwarzających zagrożenie dla wód lub powodujących pogarszanie warunków zasilania podziemnych poziomów wodonośnych, w szczególności w strefach ochronnych ujęć wód, projektowanych obszarach ochronnych oraz w strefach zasilania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych i Lokalnych Zbiorników Wód Podziemnych;
- ochrona zasobów wód poprzez uregulowanie gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami oraz likwidowanie istniejących źródeł zanieczyszczeń wynikających z intensywnego użytkowania rolniczego, działalności przemysłowej (w tym zrzutów słonych wód dołowych z kopalń);
- koncentracja terenów inwestycyjnych (w tym zabudowy mieszkaniowej) w obszarach aglomeracji obsługiwanych systemami zbiorowego odprowadzania ścieków do oczyszczalni zapewniających właściwy stopień oczyszczania;
- usprawnianie systemów melioracyjnych poprzez przebudowę systemów odwadniających na nawadniająco-odwadniające oraz dla retencjonowania wód;
- zachowanie mozaiki powierzchni nieprzepuszczalnych z terenami biologicznie czynnymi (parki, ogrody, trawniki) na terenach zurbanizowanych;
- realizowanie działań technicznych, z zakresu małej retencji, w tym budowa zbiorników retencyjnych, poza obszarami źródeł i mokradeł;
- utrzymanie i zwiększanie retencyjności w zlewniach poprzez: ochronę obszarów mokradłowych oraz dolin cieków rzecznych, renaturalizację rzek i potoków;
- zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych w pierwszym rzędzie w obrębie posesji, a następnie w obrębie zlewni obejmującej obszar zurbanizowany;
- ograniczanie lokalizacji działalności wodochłonnej na obszarach deficytów wody służącej do zaopatrzenia ludzi w wodę do spożycia;
- lokowanie elektrowni wodnych wyłącznie na istniejących urządzeniach wodnych i nowo budowanych zbiornikach wodnych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych oraz zastosowaniu rozwiązań zapewniających możliwość migracji organizmów wodnych.

Dla obszaru ochrony udokumentowanych złóż kopalin przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- zachowanie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów złóż umożliwiające ich przyszłą eksploatację z uwzględnieniem minimalizacji kosztów związanych z ochroną środowiska i człowieka;
- wydobycie kopaliny z konkretnych złóż musi być warunkowane ochroną szczególnie cennych zasobów środowiska, zwłaszcza wód podziemnych, obszarów ochrony przyrody, a także społecznymi potrzebami ochrony obszarów i obiektów na powierzchni terenu: zwartej zabudowy jednostek osadniczych, obiektów o szczególnej wartości historycznej, kulturowej lub gospodarczej, obiektów infrastruktury kluczowych dla funkcjonowania społeczeństwa;
- ochrona kopalin leczniczych przed skutkami eksploatacji innych kopalin;
- redukcja konfliktów przestrzennych oraz minimalizacja skutków oddziaływań górnictwa, a także zagrożeń związanych z płytką eksploatacją górnictwem, w szczególności na zabudowę mieszkaniową, na terenach i obszarach górniczych;
- prowadzenie prac poszukiwawczych tj. badań geofizycznych, wierceń oraz budowy infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją ropy naftowej i gazu ziemnego przy minimalizacji oddziaływania na środowisko;

- rekultywacja terenów przemysłowych z uwzględnieniem ochrony kształtujących się siedlisk cennych przyrodniczo.

Dla obszarów wymagających rewitalizacji przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona i zachowanie historycznych założeń i układów urbanistycznych;
- rekultywacja terenów oraz ich integracja z otoczeniem;
- rewitalizacja terenów z wykorzystaniem potencjałów endogenicznych;
- kreowanie przyjaznych przestrzeni publicznych, sprzyjających integracji lokalnej społeczności, przeciwdziałającej segregacji i wykluczeniu społecznemu, przyciągających turystów i inwestorów;
- rewitalizacja zdegradowanej tkanki miejskiej, w tym m.in. dzielnic śródmiejskich, współczesnych osiedli mieszkaniowych z uwzględnieniem: kształtowania przestrzeni publicznych sprzyjających integracji społeczności lokalnych, kształtowania struktur przestrzennych wspierających aktywizację i przedsiębiorczość społeczną, poprawę stanu bezpieczeństwa publicznego oraz ograniczania niskiej emisji;
- preferowanie lokalizacji usług i aktywności gospodarczych w ciągach komunikacyjnych i na terenach zdegradowanych;
- preferowanie lokalizacji nowej zabudowy jako intensyfikacji użytkowania terenów mieszkaniowych już istniejących.

Wyżej wymienione zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych zostały ujęte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ w sposób ogólny, co oznacza, że dokument ten określa ogólne kierunki rozwoju przestrzennego całego województwa, bez szczegółowego wskazania konkretnych lokalizacji czy działek. Zasady te, choć sformułowane na poziomie regionalnym, miały wpływ na sporządzenie planu ogólnego miasta Imielin. Podczas jego opracowywania uwzględniono wytyczne wojewódzkie, dostosowując je do lokalnych uwarunkowań przestrzennych, demograficznych oraz gospodarczych.

W odniesieniu do miasta Imielin w Planie 2020+ wskazane zostały następujące inwestycje celu publicznego:

- przebudowa dróg wojewódzkich oraz drogowych obiektów inżynierskich – wsparcie przebudowy, budowy kluczowych elementów i odcinków dróg wojewódzkich prowadzące do zwiększenia płynności ruchu i bezpieczeństwa komunikacyjnego (droga nr 934);
- prace na liniach kolejowych w tym m.in. linii kolejowej nr 138;
- rewitalizacja linii kolejowych nr 140/169/179/885/138 Orzesze – Jańkowice – Tychy – Baraniec – KWK PIAST – Nowy Bieruń – Oświęcim.

Powyższe inwestycje dotyczą modernizacji i usprawnienia istniejącej infrastruktury drogowej i kolejowej, a nie zagospodarowania nowych terenów. Nie wymagają one wprowadzenia nowych stref funkcjonalnych do planu ogólnego miasta Imielin.

5.3 UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA

5.3.1 FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

W granicach miasta Imielin nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.).

5.3.2 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Na terenie miasta brak jest zagrożeń powodziowych za wyjątkiem terenów położonych w dolinie Przemszy. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% zawierają się w międzywał. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.) za obszar szczególnego zagrożenia powodzią uznaje się również obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym.

Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% również nie wykraczają poza międzywale.

W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią plan ogólny przewiduje następujące strefy:

- strefy otwarte (SO),

- strefę zieleni i rekreacji (SN),
- strefę komunikacyjną (SK), jako utrwalony przebieg autostrady A4.

Wały przeciwpowodziowe wzdłuż całego biegu rzeki są w dobrym stanie i ze znaczną rezerwą mogą pomieścić przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%. W przypadku wystąpienia scenariusza całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego zalaniu ulegnie obszar położony przy północno-wschodnim brzegu Zbiornika Dzieńkowice, pomiędzy obwałowaniami zbiornika a obwałowaniami rzeki Przemszy. Przy scenariuszu zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej – Zbiornika Tresna lub Zbiornika Przeczyce zalaniu może ulec obszar międzywałą rzeki, a w przypadku awarii Zbiornika Goczałkowice woda przeleje się przez wały.

Wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału znajdują się w zasięgu następujących stref:

- stref otwartych (SO),
- strefy zieleni i rekreacji (SN),
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), w szczególności stanowiącej uznanie stanu istniejącego,
- strefy komunikacyjnej (SK), jako utrwalony przebieg autostrady A4.

W odniesieniu do wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału obowiązują przepisy art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.): w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym:

- 1) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- 2) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
- 3) prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- 4) wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
- 5) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- 6) lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

5.3.3 OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Na terenie miasta Imielin nie zidentyfikowano gruntów zmeliorowanych. W odpowiedzi na wniosek o udostępnienie danych zgromadzonych w rejestrze publicznym (znak sprawy: CK.ZPU. 520.147.2024 RKW/12625/2024) Państwowe Gospodarstwo Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Katowicach poinformował, iż obszar miasta Imielin nie został ujęty w prowadzonej – w oparciu o art. 196 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – ewidencji melioracji wodnych.

Należy jednak zaznaczyć, że pomimo braku formalnego ujęcia w ewidencji, na terenie miasta Imielin występuje funkcjonująca sieć rowów melioracyjnych (zidentyfikowane na podstawie danych BDOT10k). Rowy te pełnią istotną funkcję w lokalnym systemie odwodnienia, szczególnie w zakresie regulowania stosunków wodnych na terenach rolnych i otwartych. Ich obecność odgrywa ważną rolę w przeciwdziałaniu podtopieniom oraz w utrzymaniu równowagi hydrologicznej, zwłaszcza w kontekście zmian klimatycznych i zwiększonej intensywności opadów.

5.3.4 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie miasta nie stwierdzono występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

5.3.5 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie miasta Imielin nie znajdują się ujęcia wód powierzchniowych, jednak całość Zbiornika Imielińskiego pełni funkcję zaopatrzenia w wodę pitną. Ujęcia zlokalizowane są na terenie gminy Chełm Śląski i eksploatowane są przez Górnośląskie Przedsiębiorstwo Wodociągów S.A. oraz Przedsiębiorstwo Usług Wodociągowych HKW sp. z o.o. Dla ujęć nie zostały ustanowione żadne strefy ochronne.

Na obszarze miasta Imielin znajdują się następujące ujęcia wód podziemnych:

- Ujęcie zarządzane przez Górnośląskie Przedsiębiorstwo Wodociągów S.A., są to studnie S2, S3 i S4. Studnia S3 znajduje się u zbiegu ul. Maratońskiej i ul. Wodnej, przy Zakładzie Uzdatniania Wody Dzieńkowice – eksploatowana jest dla potrzeb zaopatrzenia ludności w wodę pitną. Studnia S4 stanowiąca otwór eksploatacyjny znajduje się u zbiegu ul. Ściegiennego i ul. Skalnej, natomiast studnia S2 na południe od zakładu GPW i na zachód od ul. Rzemieślniczej. Studnie S2 i S4 nie są obecnie eksploatowane. Proponowane jest ustanowienie strefy ochrony – terenu ochrony pośredniej dla ujęcia wody podziemnej z utworów triasu „Dzieńkowice” w miejscowości Imielin, zatwierdzonym decyzją Marszałka Województwa Śląskiego nr 2147/OS/2014 z dnia 30 października 2014 r. (WAG – 3778).
- Ujęcie S-1/K1 wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z utworów triasowych na terenie Kopalni Odkrywkowej „IMIELIN – PÓŁNOC” w miejscowości Imielin, przyjętej bez zastrzeżeń zawiadomieniem Starosty Bieruńskiego z dnia 16 grudnia 2010 r., znak: ŚR.752-1-3/10 (WAG – 3272).
- Ujęcie wód podziemnych wg Uproszczonej dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w miejscowości Imielin, gmina Imielin, zatwierdzonej decyzją Starosty Tyskiego z dnia 13 marca 2001 r., znak: Ochr. 752-1/1/2/83/2001 (WAG – 1674).

Prawie cały obszar miasta znajduje się w obrębie udokumentowanego, szczelinowo-krasowego GZWP nr 452 Zbiornik Chrzanów wraz z proponowanym obszarem ochronnym, wg *Dokumentacji hydrogeologicznej zbiornika wód podziemnych triasu chrzanowskiego GZWP (T1, 2)*, zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 29 stycznia 1999 r., znak: DG kdh/BJ/489-6175/99 (WAG – 3557).

5.3.6 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na obszarze miasta Imielin nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

5.3.7 TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na terenie miasta Imielin udokumentowane zostały złoża węgla kamiennego, metanu pokładów węgla kamiennego oraz kamieni łamanych i błocznych (dolomitów i wapieni). Dla części z nich zostały ustanowione tereny oraz obszary górnicze. Szczegółowe informacje dotyczące terenów i obszarów górniczych zostały zebrane w tabeli poniżej.

Tab. 6 Tereny oraz obszary górnicze na terenie miasta Imielin¹.

Nr w rejestrze	Nazwa OG i/lub TG	Decyzja koncesyjna ustanawiająca OG i/lub TG	Data ważności koncesji	Rodzaj kopaliny
1/1/69	TG i OG Lędziny I	Decyzja nr GOsm/2038/92/93 wydana przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa	31.08.2044	Metan pokładów węgla (mpw), węgle kamienne
1/1/132	TG i OG Imielin I	Decyzja nr 7/2012 wydana przez Ministra Środowiska	31.12.2037	Węgiel kamienny
10-12/2/84b	TG i OG Imielin-Północ V	Decyzja nr 2646/OS/2019 wydana przez Marszałka Województwa Śląskiego	31.12.2039	Kamienie łamane i błoczne
10-12/2/159c	TG i OG Imielin - Rek V	Decyzja nr 1089/OE/2024 wydana przez Marszałka Województwa Śląskiego	31.12.2030	Kamienie łamane i błoczne
10-12/3/245a	TG i OG Imielin III	Decyzja nr 2167/OS/2020 wydana przez Marszałka Województwa Śląskiego	31.12.2030	Kamienie łamane i błoczne
10-12/3/265	TG Mysłowice-Południe I	Decyzja nr 1041/OS/2022 wydana przez Marszałka Województwa Śląskiego	31.12.2041	Kamienie łamane i błoczne

¹ Na podstawie: Dane wektorowe dotyczące obszarów i terenów górniczych, dostęp 17.10.2025 r., PIG, Warszawa

Eksploatacja węgla kamiennego prowadzona od lat 60 na terenie miasta Imielin doprowadziła już do wielu przekształceń powierzchni terenu. Jej wynikiem są m.in. bezodpływowe niecki osiadań, które powstały na terenach leśnych w części południowo-zachodniej oraz na terenach łąk w części północno-zachodniej. Na przestrzeni lat front wydobywczy prowadzony był w wielu miejscach, skutkiem czego wiele terenów zostało poddanych odkształceniom. Przy południowej granicy gminy, po obu stronach ul. Dzikowej w Lędzinach powstały obszary zawodnień i podtopień. Na terenie miasta prowadzony jest bieżący monitoring osiadania terenu począwszy od 2018 r.

W granicach administracyjnych miasta Imielin znajdują się następujące obiekty, dla których ustanowiono filary ochronne:

- Szyb W-II;
- Dwutorowa linia kolejowa PKP nr 138 relacji Oświęcim – Katowice;
- Droga ekspresowa S-1.

Wyżej wymienione tereny i obszary górnicze, które zostały ustanowione na potrzeby prowadzenia podziemnej eksploatacji węgla kamiennego oraz metanu zawartego w pokładach węglowych, odnoszą się wyłącznie do działalności prowadzonej w głębi ziemi, na znacznych głębokościach pod powierzchnią terenu. Z tego względu nie mają one bezpośredniego przełożenia na ustalenia planu ogólnego, który dotyczy zagospodarowania przestrzennego terenów na powierzchni ziemi. Podobnie, wyznaczenie filarów ochronnych w złożu węgla kamiennego, które mają na celu zabezpieczenie wybranych obiektów i infrastruktury przed skutkami eksploatacji górniczej, dotyczy struktur podziemnych i nie przekłada się bezpośrednio na sposób zagospodarowania terenu na powierzchni.

Plan ogólny uwzględni obszary górnicze wyznaczone dla eksploatacji kamieni łamanych i blocznych, ustanawiając w ich zasięgu strefy górnictwa (SG). W zasięgu terenów górniczych, obok stref górnictwa (SG), znajdują się również strefy:

- strefy otwarte (SO);
- strefa zieleni i rekreacji (SN) jako utrwalenie istniejącej zabudowy i zagospodarowania;
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), jako utrwalenie oraz rozszerzenie nowych terenów mieszkaniowych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy;
- strefa komunikacyjna (SK), jako utrwalony i projektowany przebieg ul. Satelickiej.

5.3.8 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na terenie miasta Imielin udokumentowane zostały złoża węgla kamiennego, metanu pokładów węgla kamiennego oraz kamieni łamanych i blocznych (dolomitów i wapieni). Szczegółowe informacje dotyczące złóż terenu miasta zostały zebrane w tabeli poniżej.

Tab. 7 Udokumentowane złoża na terenie miasta Imielin²

ID Midas	Złoże/ Zasoby geologiczne	Obszar Górniczy/ Teren górniczy/	Kopalina	Stan zagospodarowania
374	Ziemowit/1 771 880 tys. t	Lędziny I/Lędziny I	Węgiel kamienny	Złoże eksploatowane Koncesja: GOsm/2038/92/93 Data wydania: 1993-06-04 Termin ważności: 31.08.2044 Użytkownik: Polska Grupa Górnicza S.A. Oddział KWK Piast-Ziemowit Ruch Ziemowit
374	Ziemowit/5 369,73 mln m ³	Brak	Metan pokładów węgli	Złoże o zasobach rozpoznanych wstępnie
18243	Imielin Północ/766 228 tys. t	Brak	Węgiel kamienny	Złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo
15813	Imielin-Południe/ 194 860 tys. ton	Imielin I/Imielin I	Węgiel kamienny	Złoże, z którego wydobycie zostało zaniechane Koncesja: 7/2012 Data wydania: 2012-12-14 Termin ważności: 2037-12-31

² Na podstawie: Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce według stanu na dzień 31.12.2024 r. PIG, Warszawa; aktualizacja na podstawie danych wektorowych dotyczących złóż, dostęp 10.07.2025 r., PIG, Warszawa

				Użytkownik: Polska Grupa Górnicza S.A. Oddział KWK Piast-Ziemowit
7101	Lędziny/ 63 678 tys. ton	Brak	Węgiel kamienny	Złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo
14011	Lędziny/ 5 856.71 mln m ³	Brak	Metan pokładów węgla	Złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo
16694	Dąb/ 1 085 901 tys. ton	Brak	Węgiel kamienny	Złoże eksploatowane Koncesja: 2/2018 Data wydania: 2018-07-13 Termin ważności: 2063-12-31 Użytkownik: Południowy Koncern Węglowy S.A.
615	Imielin-Północ/ 8 643,83 tys. m ³	Imielin – Północ V, Imielin – Północ V	Kamienie łamane i bloczne	Złoże eksploatowane Koncesja: 2646/OS/2019 Data wydania: 2019-12-31 Termin ważności: 2039-12-31 Użytkownik: Kopalnia „Imielin” sp. z o.o.
863	Imielin-Rek/ 15 894,72 tys. ton	Imielin-Rek V/Imielin – Rek V	Kamienie łamane i bloczne	Złoże eksploatowane Koncesja: 1089/OE/2024 Data wydania: 2024-03-18 Termin ważności: 2030-12-31 Użytkownik: Kopalnia Dolomitu REK Sp. z o.o. Spółka komandytowa
17954	Imielin 1/ 8 210,17 tys. ton	Imielin III/ Imielin III	Kamienie łamane i bloczne	Złoże eksploatowane Koncesja: 2167/OS/2020 Data wydania: 2020-08-25 Termin ważności: 2030-12-31 Użytkownik: Przedsiębiorstwo Produkcji Kruszyw Mineralnych; i Lekkich w Katowicach sp. z o.o. Uwagi: złoże wydzielone z zachodniej części złoża Imielin. Złoże częściowo zalega na złożu Imielin.
857	Imielin/ 27 454,18 tys. ton	Brak	Kamienie łamane i bloczne	Złoże, z którego wydobycie zostało zaniechane

Obecność złóż podziemnych węgla kamiennego oraz metanu pokładów węgla nie wpływa na ustalenia planu ogólnego, ponieważ dotyczy struktur geologicznych zlokalizowanych głęboko pod powierzchnią ziemi, a nie bezpośredniego zagospodarowania przestrzeni na jej powierzchni. Nie występują też konkretne zagrożenia lub uwarunkowania techniczne wynikające z prowadzenia eksploatacji górniczej wpływające na ustalenia planu ogólnego.

Złóża kamieni łamanych i blocznych: Imielin-Północ, Imielin-Rek oraz Imielin 1 – a więc złoża aktualnie eksploatowane – znajdują się w przeważającej części w obrębie strefy górnictwa (SG), co stwarza warunki do kontynuacji ich wydobycia. Natomiast złoże Imielin to złoże, z którego eksploatacja została zaniechana.

W granicach udokumentowanych złóż kamieni łamanych i blocznych plan ogólny przewiduje następujące strefy:

Nazwa złoża piasków i żwirów	Strefa	Uzasadnienie przyjętego rozwiązania projektowanego
Imielin-Północ	strefa górnictwa (2SG)	• umożliwienie wydobycia udokumentowanych złóż kopalni
	strefa otwarta (16SO)	• ochrona udokumentowanych złóż kopalni przed trwałym zainwestowaniem, • strefa buforowa pomiędzy strefą górnictwa (2SG) a strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (78SJ),
	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (78SJ, 93SJ)	• 78SJ – uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń planu miejscowego; • 93SJ – uznanie stanu istniejącego
	strefa komunikacyjna	• uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń planu

	(SK)	miejscowego
Imielin-Rek	strefa górnictwa (2SG)	• umożliwienie wydobycia udokumentowanych złóż kopalin
	strefa otwarta (43SO)	• ochrona udokumentowanych złóż kopalin przed trwałym zainwestowaniem
Imielin 1	strefa górnictwa (1SG)	• umożliwienie wydobycia udokumentowanych złóż kopalin
	strefa otwarta (42SO)	• strefa buforowa pomiędzy strefą górnictwa (1SG) a strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (42SJ, 91SJ),
Imielin	strefa górnictwa (1SG)	• umożliwienie wydobycia udokumentowanych złóż kopalin
	strefa otwarta (31SO, 42SO)	• ochrona udokumentowanych złóż kopalin przed trwałym zainwestowaniem, • strefa buforowa pomiędzy strefą górnictwa (1SG) a strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną
	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (42SJ, 90SJ, 91SJ)	• uznanie stanu prawnego wynikającego z ustaleń planu miejscowego; • uznanie stanu istniejącego w zakresie istniejącej zabudowy mieszkaniowej

Na terenie miasta nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

5.3.9 OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Miasto Imielin nie posiada statusu gminy uzdrowiskowej. Na jego obszarze nie występują uzdrowiska ani tereny ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. dotyczącej lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1135).

5.3.10 ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie miasta Imielin znajduje się jeden obiekt oraz jedno stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego, które jednocześnie zostały ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Imielin:

- Kaplica Matki Boskiej Częstochowskiej (numer rejestru A/721/66. Decyzja z dnia 15.06.1966 roku) - Wybudowana w 1706 w miejscu wcześniejszej, drewnianej kapliczki, zniszczonej pożarem. Jej fundatorem prawdopodobnie był krakowski biskup Jan Małachowski. Do 1912 w kaplicy odprawiane były msze, nabożeństwa majowe i różańcowe. Obiekt po konserwacji w 2006 r. obejmującej remont dachu, wymiana pokrycia, obróbkę blacharskich, remont elewacji, odwodnienie i osuszenie fundamentów, wykonanie nowych schodów, wykonanie iluminacji.
- Osada z zespołem pieców prązalniczych - Stanowisko archeologiczne nr 4 (numer rejestru C/1340/86. Decyzja z dnia 26.01.1987 roku) - Stanowisko odkryte w czerwcu 1984 r. na Pasięczkach, w związku z pracami ziemnymi prowadzonymi w trakcie budowy Stacji Uzdatniania Wody. Prace badawcze wraz z eksploracją obiektów realizowano do 13 X tegoż roku. W trakcie badań archeologicznych prowadzonych przez Eugeniusza Tomczaka odkryto zespół 8 pieców prązalniczych kultury przeworskiej z okresu rzymskiego, (będące pozostałością osady produkcyjnej).

Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków województwa śląskiego, na terenie miasta występuje również 27 innych obiektów, które zostały wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Imielin na podstawie Zarządzenia nr BM.0050.60.2023 Burmistrza Miasta Imielina z dnia 9 listopada 2023 r. w sprawie utworzenia gminnej ewidencji zabytków.

Lp.	Rodzaj zabytku	Adres	Data powstania
1.	Budynek mieszkalny	ul. Biskupa Stanisława Adamskiego 1	1902 rok
2.	Budynek mieszkalno-usługowy	ul. Świętego Brata Alberta 16	Latą 20.-pocz.30. XX w.

3.	Budynek kolejowy, wielorodzinny	ul. Ksawerego Dunikowskiego 1	Okolo 1912 roku
4.	Budynek Urzędu Miasta Imielin	ul. Imielińska 81	Koniec XIX. wieku
5.	Kościół parafialny pw. Matki Boskiej Szkaplerznej	ul. Imielińska 89	Lata 1909-1912 lata 1948-1953 (rozbudowa)
6.	Plebania Parafii Matki Boskiej Szkaplerznej	ul. Imielińska 89	1925,1954
7.	Obozowisko, Osada - stanowisko archeologiczne nr 1 (stanowisko nr 1 na obszarze 100-50)	Imielin -Jazd	1.Mezolit (?) 2. Kultura łużycka
8.	Osada z epoki kamienia, Osada kultury łużyckiej - stanowisko archeologiczne nr 1 (stanowisko nr 11 na obszarze 100-49)	Imielin — Las Podłęże	1. Epoka kamienia (?) 2.Okres halszacki (poł. VII w.p.n.e. do V w. p.n.e.)
9.	Punkt osadniczy kultury łużyckiej, Ślad osadniczy kultura przeworska - stanowisko archeologiczne nr 8 (stanowisko nr 1 na obszarze 100-49)	Imielin -Jazd	1. Kultura łużycka (Okres halszacki) 2. Kultura przeworska (późny okres rzymski)
10.	Punkt osadniczy pradziejowy, Osada średniowieczna - stanowisko archeologiczne nr 9 (stanowisko nr 2 na obszarze 100-49),	Imielin -Jazd	Epoka żelaza XII - XIV w.
11.	Ślad osadniczy, Osada kultury łużyckiej - stanowisko archeologiczne nr 10 (stanowisko nr 4 na obszarze 100-49),	Imielin - Jazd	Epoka kamienia ? Kultura łużycka. Okres halszacki. Okres nowożytny ok. XVII-XIX/XX w.
12.	Osada kultury łużyckiej (?) - stanowisko archeologiczne nr 11 (stanowisko nr 5 na obszarze 100-49),	Imielin - Jazd	Kultura łużycka
13.	Ślad osadniczy, Osada średniowieczna - stanowisko archeologiczne nr 15 (stanowisko nr 3 na obszarze 100-49),	Imielin -Pasieczki	Pradzieje ? Bliżej nieokreślony okres wczesnego średniowiecza XI-XIII w.
14.	Osada przeworska, Punkt osadniczy z okresu nowożytnego - stanowisko archeologiczne nr 18 (stanowisko nr 4 na obszarze 101-49),	Imielin -Jamnice; Obszar w rejonie ul. Wandy	Późny okres rzymski (III w. p.n.e. - V w. n.e.) Okres nowożytny
15.	Ślad osadniczy z okresu rzymskiego (?), Punkt osadniczy z okresu późnego średniowiecza, Ślad osadniczy z okresu nowożytnego - stanowisko archeologiczne nr 19 (stanowisko nr 5 na obszarze 101-49),	Imielin -Jamnice; W pobliżu ul. Władysława Sikorskiego 2	Okres rzymski (III w. p.n.e. - V w.n.e.) Późne średniowiecze Okres nowożytny
16.	Ślad osadniczy - stanowisko archeologiczne nr 21 (stanowisko nr 7 na obszarze 101-49),	Imielin - Jamnice; Obszar w rejonie ul. Jerzego Szaniawskiego	Epoka kamienia (?)
17.	Ślad osadniczy - stanowisko archeologiczne nr 22 (stanowisko nr 8 na obszarze 101-49)	Imielin Obszar w rejonie ul. Augustyna Kordeckiego	Kultura przeworska - okres rzymski ?
18.	Obozowisko, Osada - stanowisko archeologiczne nr 27 (stanowisko nr 13 na obszarze 101-49),	Imielin -Jamnice	1.Mezolit (?) 2.Kultura łużycka
19.	Punkt osadniczy - stanowisko archeologiczne nr 2	Imielin -Jazd	Kultura łużycka

	(stanowisko nr 2 na obszarze 100-50),		
20.	Osada z okresu Neolitu, Osada kultury łużyckiej - stanowisko archeologiczne nr 3 (stanowisko nr 12 na obszarze 100- 49),	Imielin - Jazd	1.Neolit 2.Kultura łużycka
21.	Punkt osadniczy kultury łużyckiej, Punkt osadniczy z okresu nowożytnego - stanowisko archeologiczne nr 28 (stanowisko nr 3 na obszarze 100-50),	Imielin -Jazd	Kultura łużycka (okres halszacki)
22.	Punkt osadniczy - stanowisko archeologiczne nr 12 (stanowisko nr 14 na obszarze 100-49),	Imielin	Epoka brązu (poł. II tys. - VII w. p.n.e.)
23.	Krzyż przydrożny	ul. Nowozachęty (skrzyżowanie z ul. Józefa Poniatońskiego)	Lata 30. XX wieku
24.	Krzyż choleryczny	ul. Józefa Poniatońskiego (za nr. 34)	1872 rok
25.	Kopiec Wolności	ul. Wyzwolenia (okolice nr 51)	1926 rok
26.	Krzyż przydrożny	ul. Wyzwolenia (skrzyżowanie z ul. Satelicka)	1945 rok
27.	Figura Sw. Jana Nepomucena	ul. Imielińska 89	Koniec XVIII - 1 ćw, XX w.

Ze względu na ogólny zakres planu ogólnego, ustalenie zasad zagospodarowania i ochrony obiektów oraz obszarów zabytkowych wykracza poza jego ramy merytoryczne i podlega procedurze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak, w ramach planu ogólnego uwzględniono wskazane powyżej obiekty i obszary zabytkowe poprzez przypisanie im najbardziej adekwatnej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym oraz określeniem profili dodatkowych, w tym w szczególności poprzez utrzymanie ustaleń wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.3.11 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie miasta Imielin nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

5.3.12 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na podstawie Decyzji Nr 14 Ministerstwa Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (ze zm.), obecnie na terenie miasta Imielin występują tereny zamknięte związane z przebiegiem linii kolejowej nr 138 relacji Oświęcim-Katowice.

Tereny zamknięte obejmują działki przedstawione w niniejszym wykazie.

Lp.	Obręb	Nr działki	Pow. działki [ha]	ID działki
1.	Gać	160/73	0,8715	241402_1.0002.AR_2.160/73
2.	Imielin	100/31	0,0118	241402_1.0001.AR_15.100/31
3.	Imielin	101/68	0,4247	241402_1.0001.AR_15.101/68
4.	Imielin	103/69	0,5226	241402_1.0001.AR_15.103/69
5.	Imielin	106/69	0,1000	241402_1.0001.AR_15.106/69
6.	Imielin	107/70	0,3037	241402_1.0001.AR_15.107/70
7.	Imielin	108/30	0,0583	241402_1.0001.AR_15.108/30
8.	Imielin	109/70	0,0611	241402_1.0001.AR_15.109/70

9.	Imielin	110/76	0,0075	241402_1.0001.AR_15.110/76
10.	Imielin	111/71	0,0402	241402_1.0001.AR_15.111/71
11.	Imielin	113/71	0,0026	241402_1.0001AR_15.113/71
12.	Imielin	114/71	0,0037	241402_1.0001.AR_15.114/71
13.	Imielin	115/65	0,0550	241402_1.0001.AR_15.115/65
14.	Imielin	116/64	0,0461	241402_1.0001.AR_15.116/64
15.	Imielin	117/72	0,1924	241402_1.0001.AR_15.117/72
16.	Imielin	118/72	0,0208	241402_1.0001.AR_15.118/72
17.	Imielin	119/62	0,0283	241402_1.0001.AR_15.119/62
18.	Imielin	120/73	0,0020	241402_1.0001.AR_15.120/73
19.	Imielin	121/63	0,2236	241402_1.0001.AR_15.121/63
20.	Imielin	122/74	0,0752	241402_1.0001.AR_15.122/74
21.	Imielin	123/61	0,0273	241402_1.0001.AR_15.123/61
22.	Imielin	124/60	0,1933	241402_1.0001.AR_15.124/60
23.	Imielin	125/75	0,1630	241402_1.0001.AR.15.125/75
24.	Imielin	126/59	0,0372	241402_1.0001.AR_15.126/59
25.	Imielin	129/70	0,0018	241402_1.0001.AR.15.129/70
26.	Imielin	131/70	0,0058	241402_1.0001.AR_15.131/70
27.	Imielin	136/28	0,0032	241402_1.0001.AR_15.136/28
28.	Imielin	137/25	0,0185	241402_1.0001.AR_15.137/25
29.	Imielin	139/25	0,0104	241402_1.0001.AR_15.139/25
30.	Imielin	141/26	0,0096	241402_1.0001.AR_15.141/26
31.	Imielin	143/26	0,0057	241402_1.0001.AR_15.143/26
32.	Imielin	145/27	0,0104	241402_1.0001.AR_15.145/27
33.	Imielin	147/24	0,0206	241402_1.0001.AR_15.147/24
34.	Imielin	149/36	0,0061	241402_1.0001.AR_15.149/36
35.	Imielin	151/37	0,0054	241402_1.0001.AR_15.151/37
36.	Imielin	153/39	0,0238	241402_1.0001.AR_15.153/39
37.	Imielin	155/4	0,0058	241402_1.0001.AR_15.155/4
38.	Imielin	158/85	0,0467	241402_1.0001.AR_15.158/85
39.	Imielin	161/3	0,0154	241402_1.0001.AR_15.161/3
40.	Imielin	165/4	0,0174	241402_1.0001.AR_15.165/4
41.	Imielin	173/67	0,0968	241402_1.0001.AR_15.173/67
42.	Imielin	174/68	0,0687	241402_1.0001.AR_15.174/68
43.	Imielin	175/68	0,0340	241402_1.0001.AR_15.175/68
44.	Imielin	252/176	0,1132	241402_1.0001.AR_17.252/176
45.	Imielin	258/50	0,0567	241402_1.0001.AR_17.258/50
46.	Imielin	258/150	0,0486	241402_1.0001.AR_18.258/150
47.	Imielin	260/174	0,1759	241402_1.0001.AR.17.260/174

48.	Imielin	261/149	0,5809	241402_1.0001.AR.18.261/149
49.	Imielin	263/148	0,2625	241402_1.0001.AR_18.263/148
50.	Imielin	266/147	0,5160	241402_1..0001.AR.18.266/147
51.	Imielin	270/146	0,0872	241402_1.0001.AR_18.270/146
52.	Imielin	289/150	0,2242	241402_1.0001.AR.18.289/150
53.	Imielin	290/150	0,1293	241402_1.0001.AR.18.290/150
54.	Imielin	299/173	0,0076	241402_1.0001.AR_17.299/173
55.	Imielin	773/462	0,0440	241402_1.0001.AR_14.773/462
56.	Imielin	789/464	0,1 OSO	241402_1.0001.AR_14.789/464
57.	Imielin	862/462	0,0004	241402_1.0001.AR_14.862/462
58.	Imielin	863/462	0,0011	241402_1.0001.AR_14.863/462
59.	Imielin	1802/184	2,2482	241402_1.0001.AR.17.1802/184
60.	Imielin	1414/175	0,0690	241402_1.0001.AR_17.1414/175
61.	Imielin	3418/79	0,0311	241402_1.0001.AR_15.3418/79

5.3.13 OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie miasta Imielin nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).

5.3.14 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

5.3.15 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na terenie gminy nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

W Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Imielin zaproponowano projekty odpowiadające na zdefiniowane problemy oraz zdiagnozowane potrzeby tak analizowanej jednostki, jak i jej mieszkańców. Wdrożenie działań rewitalizacyjnych w zakresie infrastruktury społecznej, gospodarczej i technicznej ma pozwolić na realizację celu głównego tj. przyczynić się do poprawy standardu życia mieszkańców, a tym samym ma pozytywnie oddziaływać na sferę przestrzenną, społeczną, środowiskową oraz gospodarczą. Kompleksowość oraz zintegrowanie działań, ich wzajemne powiązania, zarówno rzeczowe jak i przestrzenne, pozwolą na osiągnięcie założonych efektów. Poniżej przedstawiono zidentyfikowane projekty rewitalizacyjne odpowiadające realizacji celów szczegółowych :

C.1 Poprawa estetyki przestrzeni publicznych miasta:

- C.1.1. Rewitalizacja przestrzennego centrum miasta (projekt A – Centrum, okolice ul. Imielińskiej i B – Centrum, ul. Apteczna i okolice);
- C.1.2 Rewitalizacja dworca PKP wraz z otoczeniem oraz poszerzeniem funkcji parkingowej;

C.2 Zwiększenie potencjału kulturowego i przyrodniczego miasta:

- C.2.1. Rewitalizacja wzniesienia Golcówka i budowa zielonej przestrzeni rekreacyjnej;
- C.2.2. Proekologiczna rewitalizacja terenu kamieniołomu;
- C.2.3. Rewitalizacja przyrodnicza i na cele rekreacyjne terenu położonego w strefie zalewowej potoku Cisowiec;

C.3 Wzmocnienie identyfikacji mieszkańców z miastem:

- C.3.1. Rewitalizacja oraz budowa bezpiecznych, ogólnodostępnych przestrzeni rekreacyjnych – miejsc integracji społecznej;
- C.3.2. Program aktywizacji społecznej dzieci i młodzieży;
- C.3.3 Utrzymanie lokalnego rzemiosła i drobnej wytwórczości.

Jednakże, zgodnie z art. 52 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Imielin przyjęty uchwałą Nr IX/45/2015 Rady Miasta Imielin z dnia 24 czerwca 2015 r. obowiązywał do 2023 r.

5.3.16 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na terenie miasta Imielin nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

5.3.17 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na terenie miasta Imielin grunty orne charakteryzują się przeważnie niższą jakością rolniczą, co znajduje odzwierciedlenie w ich przynależności do niższych klas bonitacyjnych – przede wszystkim IV, V oraz VI klasy. Grunty te stanowią aż 98,4% wszystkich użytków rolnych w tej kategorii, co świadczy o ograniczonej przydatności tych terenów dla intensywnej produkcji rolnej. Jedynie niewielka część, stanowiąca pozostałe 1,6%, należy do klasy IIIb. Analogiczna sytuacja występuje również w przypadku trwałych użytków zielonych – łąk i pastwisk – gdzie także dominują niższe klasy bonitacyjne, a grunty o wyższej wartości użytkowej (klasa III) występują jedynie marginalnie. Rozmieszczenie gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej ma charakter wyspowy, koncentrując się głównie w centralnej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zurbanizowanych. Grunty te znajdują się w granicach następujących stref planistycznych:

- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- SP – strefa gospodarcza;
- SU – strefa usługowa;
- SN – strefa zieleni i rekreacji;
- SO – strefa otwarta.

Decyzja o wyznaczeniu na obszarze gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej określonych stref zabudowy została podjęta w oparciu o kilka kluczowych przesłanek. Przede wszystkim zdecydował o tym:

- rozproszony, wyspowy charakter tych terenów, który uniemożliwia ich efektywne wykorzystanie w ramach większych kompleksów rolniczych;
- zaprzestanie działalności rolnej oraz stopniowe odlogowanie gruntów, co spowodowało że wiele z nich utraciło swoje dotychczasowe funkcje produkcyjne;
- zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które już wcześniej dopuszczały możliwość innego sposobu zagospodarowania tych terenów;
- bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zurbanizowanych, co naturalnie sprzyja przekształceniu funkcji rolniczych na mieszkaniowe, usługowe bądź gospodarcze.

Użytki leśne stanowią 13,52% gruntów w mieście. Znajdują się one w zasięgu stref:

- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- SP – strefa gospodarcza;
- SK – strefa komunikacyjna;
- SN – strefa zieleni i rekreacji;
- SO – strefa otwarta.

Lokalizacja przeważającej części użytków leśnych w obrębie stref planistycznych SO (stref ochronnych) i SN (stref naturalnych) sprzyja ich zachowaniu, ponieważ zapewnia skuteczniejszą ochronę przed presją inwestycyjną, zabudową oraz innymi formami przekształcania terenu. Z kolei przeznaczenie niektórych użytków leśnych do stref planistycznych, które mogą wiązać się z koniecznością wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej, wynikało z kilku czynników:

- rozproszony, wyspowy charakter tych użytków, które nie tworzą spójnych kompleksów leśnych i nie posiadają istotnych powiązań ekologicznych z większymi obszarami leśnymi, przez co ich funkcja przyrodnicza jest ograniczona;
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czy decyzji ZRID (Zezwolenie na Realizację Inwestycji Drogowej – dot. S1);
- bezpośrednie sąsiedztwo terenów zurbanizowanych, co zwiększa presję na zmianę sposobu użytkowania gruntów leśnych i uzasadnia ich potencjalne przeznaczenie pod inne funkcje zgodnie z lokalnymi potrzebami rozwoju przestrzennego.

5.3.18 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) poważna awaria to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem, zaś poważna awaria przemysłowa to poważna awaria w zakładzie.

Na terenie miasta Imielin nie występują zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bądź zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej.

5.3.19 OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Ze względu na znaczną odległość miasta od linii brzegu morskiego, na terenie miasta Imielin nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego.

5.4 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Infrastruktura społeczna

Edukacja

Na terenie gminy funkcjonują 4 placówki edukacyjne, które obejmują: dwie placówki przedszkolne (przy ul. Wojciecha Sapety i ul. św. Brata Alberta) oraz dwie szkoły podstawowe (przy ul. Wojciecha Sapety i przy ul. Karola Miarki).

W Imielinie nie występują szkoły ponadpodstawowe ani uczelnie bądź szkoły wyższe. Badając dostępność szkół podstawowych przyjmując przy tym izochrony 1500 m, można stwierdzić, że większość centralnej części miasta znajduje się w ich zasięgu, jednakże wciąż istotna część terenów znajduje się w odległości większej niż 1,5 km. Najdalej zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa od szkoły podstawowej znajduje się w odległości ponad 4 km.

Kultura, sport i rekreacja

W zakresie obiektów kultury w Imielinie funkcjonuje Miejskie Centrum Kultury, obejmujące Dom Kultury Sokolnia przy ul. Imielińskiej 29 oraz Bibliotekę Miejską przy ul. Imielińskiej 92.

Hala widowiskowo-sportowa (ul. Sapety), zlokalizowana przy Szkole Podstawowej nr 1 oraz Przedszkolu Miejskim nr 1 to główny obiekt w mieście umożliwiający prowadzenie gier zespołowych, takich jak: siatkówka, koszykówka, piłka ręczna, halowa piłka nożna, tenis ziemny, badminton, judo i zapasy na matach rozkładanych. Dodatkowo istnieje możliwość podziału powierzchni płyty głównej na dwie części. Na widowni może zasiąść 500 osób. Obiekt wyposażony jest ponadto w salę fitness oraz siłownię. Druga hala sportowa znajduje się przy ul. K. Miarki 7 przy Szkole Podstawowej nr 2. Płytę boiska można podzielić kotarą na dwie części. Służy do gier zespołowych: siatkówka, koszykówka, piłka ręczna oraz uprawianie innych sportów, m.in. badmintona i gimnastyki artystycznej. Na widowni może zasiąść 200 osób. W obiekcie znajduje się sala fitness. Równie ważnym obiektem jest Stadion Miejski. Posiada on płytę główną boiska o wymiarach 102 m x 65 m z trybunami na 500 miejsc. Dodatkowo na terenie obiektu znajdują się dwa boiska treningowe oraz boisko do siatkówki plażowej. Jedno z nich to oddane w 2025 roku pełnowymiarowe (105 x 68) boisko z trawą syntetyczną opartą na technologii Pure Grain i oświetleniem LED. Kompleks sportowy uzupełnia budynek zaplecza sportowo-biurowego. Dwa boiska do squasha i salka fitness znajdują się w obiekcie Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Sapety. Poza ww. obiektami w mieście znajdują się również boiska sportowe przy szkołach podstawowych.

Na terenie gminy znajduje się również 5 miejsc, w których zlokalizowane są siłownie plenerowe wraz z placami zabaw.

Opieka medyczna i socjalna

Podstawowe zadania z zakresu ochrony zdrowia oraz opieki medycznej na terenie Imielina wykonuje Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Imielinie przy ul. Piotra Skargi 2. Przyjmuje on pacjentów od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 18.00. Pomoc medyczną w godzinach 18.00 do 8.00 w dni powszednie oraz całodobowo w soboty i niedziele dla mieszkańców Imielina świadczy Przychodnia Specjalistyczna w Lędzinach przy ulicy Pokoju 17.

Ponadto na terenie miasta funkcjonują:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej IMED przy ul. Drzymały 55;
- Prywatna Przychodnia Lekarska Sp.J. Barbra i Henryk Domański;
- Apteka Blisko Ciebie, przy ul. Francuskiej 4.

W ciągu ostatnich kilku lat widać wyraźną tendencję do malejącej ilości punktów opieki medycznej zarówno publicznych jak i prywatnych oraz aptek.

Na terenie analizowanej jednostki funkcjonuje Żłobek Miejski przy ul. św. Brata Alberta.

W granicach miasta działalność w zakresie pomocy społecznej prowadzi Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Imielinie przy ul. Imielińskiej 87.

Bezpieczeństwo

Za bezpieczeństwo na terenie gminy odpowiada przede wszystkim Komenda Powiatowa Policji w Bieruniu oraz Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Tychach. Bezpośrednio na terenie miasta znajduje się Ochotnicza Straż Pożarna mająca swoją siedzibę przy ul. Michała Drzymały 17a.

W planie ogólnym zostały uwzględnione istniejące obiekty oraz obszary infrastruktury społecznej. Realizacja ta nastąpiła przede wszystkim poprzez utrzymanie dotychczasowych ustaleń wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także poprzez wskazanie stref funkcjonalnych, które w największym stopniu umożliwią utrzymanie i rozwój wskazanych placówek oraz zapewnią ich optymalne funkcjonowanie.

Infrastruktura transportowa

System komunikacji drogowej

W granicach Imielina, zgodnie art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889), wyróżnić możemy następujących zarządców poszczególnych kategorii dróg:

- krajowych – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad;
- wojewódzkich – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Katowicach;
- powiatowych – Powiatowy Zarząd Dróg w Bieruniu;
- gminnych – Burmistrz Miasta Imielin.

Tworzą one hierarchiczny układ dróg o następujących klasach:

- autostrada;
- droga ekspresowa;
- drogi główne;
- drogi zbiorcze;
- drogi lokalne;
- drogi niższej klasy (dojazdowe, wewnętrzne itp.).

W planie ogólnym strefa komunikacyjna może być wyznaczona zarówno dla istniejących, jak i planowanych obiektów infrastruktury transportowej, pod warunkiem, że ich lokalizacja została potwierdzona poprzez ustalenie linii rozgraniczających teren. W przypadku dróg dotyczy to tras o klasie technicznej nie niższej niż droga zbiorcza.

System komunikacji drogowej jest podstawową zmienną w rozwoju funkcjonalno-przestrzennym miasta Imielin determinując z jednej strony jego rozwój, jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. W północno-wschodniej części miasta przebiega odcinek autostrady A4, natomiast w północno-zachodnim krańcu – droga ekspresowa S1. Wzdłuż zachodniej granicy miasta projektowany jest przebieg drogi S1, dla której wydana została decyzja ZRID (Zezwolenie na Realizację Inwestycji Drogowej). Drogi te nie biorą bezpośredniego udziału w systemie komunikacyjnym miasta i stanowią przede wszystkim bariery przestrzenne. Drogi pełniące kluczowe funkcje w komunikacji miasta to drogi klasy głównej: wojewódzka nr 934 oraz powiatowa nr 5918S. Istotnym elementem systemu komunikacji są również drogi zbiorcze. Sieć dróg powiatowych oraz drogi wojewódzkie wyznaczają główne kierunki i przepływy ruchu transportowego gminy. Plan ogólny uwzględnia nowy przebieg drogi powiatowej nr 5916 S poprzez ul. Satelicką, ul. Maratońską i ul. Wodną. Dotychczasowy pozostały odcinek ul. Satelickiej prowadzący do ul. Zachęty zostanie najprawdopodobniej przejęty przez miasto, a jego klasa techniczna zostanie obniżona.

Z założenia drogi krajowe (w niniejszym przypadku autostrada i droga ekspresowa) prowadzą głównie ruch charakteryzujący się dużymi natężeniami i prędkościami i pełnią funkcje tranzytowe na sieci drogowej, łącząc ośrodki o znaczeniu istotnym z punktu widzenia potrzeb kraju, tym samym, co do zasady prowadzone powinny być poza zurbanizowanymi obszarami terenów zabudowanych. Z uwagi na charakter dróg krajowych ich klasy techniczne, drogi te stanowią drogi o ograniczonej dostępności zarówno w zakresie połączeń w formie skrzyżowań jak również zjazdów oraz w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych na terenach przyległych do dróg krajowych, co wynika z przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r., poz. 889 z późn. zm.) i kolejno rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych. Zgodnie z Rozporządzeniem droga klasy A oraz S jest drogą zamiejską, co skutkuje przyjęciem nieprzekraczalnej linii zabudowy dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady A4 – w odległości 50,0 m oraz drogi S1 – w odległości min. 40,0 m, a wynika z art. 43 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy.

W odniesieniu do ustalonych stref w sąsiedztwie strefy 14SK – A4 (50 m od krawędzi jezdni):

- Ograniczone zostały strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (51SJ, 88SJ), uwzględniając przy tym stan istniejący.
- Zachowana została strefa 3SN w ograniczonym zakresie. W jej obrębie dopuszczono również tzw. profil dodatkowy, obejmujący las oraz zieleń naturalną. Zasięgi oraz proporcje poszczególnych profili zostaną doprecyzowane na etapie sporządzania przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, dla tej strefy – w rejonie przylegającym do drogi – nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy, co stanowi istotne ograniczenie z punktu widzenia możliwości wydawania w przyszłości decyzji o warunkach zabudowy. Przyjęte rozwiązanie pozostaje spójne z założeniami polityki przestrzennej określonej w obowiązującym obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do ustalonych stref w sąsiedztwie stref 7SK i 8SK – S1 (50 m od krawędzi jezdni):

- Strefy SP wyznaczone w sąsiedztwie 8SK w sposób fragmentaryczny zawierają się w pasie 40 m od krawędzi jezdni. Są to absolutnie szczątkowe fragmenty poszczególnych stref. Ponadto strefa 1SP jest już wyznaczona w planie obowiązującym. Jedyne strefa 13SP obejmuje pas o maksymalnej szerokości 16 m.
- Strefy 87SJ, 95SJ i 27SU również w sposób fragmentaryczny zawierają się w pasie 40 m od krawędzi jezdni. Są to wartości na poziomie kilku metrów obejmujące realnie działki drogowe przewidziane do obsługi tych terenów. Jedyne w przypadku działki nr 263/68 ww. strefa nachodzi klinem o maksymalnym zasięgu nieprzekraczającym 2 m – co realnie na etapie planu miejscowego znajdzie się poza linią zabudowy lub być może w liniach rozgraniczających przyszłej drogi obsługującej te tereny.
- W ramach ww. stref dopuszczone zostały profile, które wykluczają realizację obiektów budowlanych będących w sprzeczności z interesem GDDKiA. Ostateczne zasięgi poszczególnych profili, ich proporcje – w granicach poszczególnych stref, czy dodatkowo linie zabudowy zostaną ustalone i uszczegółowione na etapie przyszłych planów miejscowych w sposób uwzględniający interes wszystkich stron.

W zakresie obsługi stref w sąsiedztwie 7SK i 8SK przewiduje się następujące rozwiązania:

- Nie przewiduje się obsługi strefy 2SP z dróg realizowanych w ramach zadania S1.
- Obsługa stref: 13SP, 14SP i 1SP przewidziana jest z rozwiązań realizowanych przez miasto Imielin z udziałem przyszłych inwestycji realizowanych przez Lędziny. Niezależnie od powyższego dopuszcza się możliwość obsługi z dróg serwisowych realizowanych przez GDDKiA w ramach S1, przy czym może ona nastąpić wyłącznie w porozumieniu i na zasadach wypracowanych z zarządcą drogi.
- Nieruchomości w granicach strefy 27SU mają zapewnioną obsługę z rozwiązania przyjętego do obsługi terenu istniejącego tj. 15SJ. Niezależnie od powyższego jeżeli zajdzie konieczność wykorzystania przebudowanej – istniejącej drogi gminnej (w ramach realizowanej budowy S1) do obsługi 15SJ w szerszym zakresie, to odbędzie się w porozumieniu i na zasadach wypracowanych z zarządcą drogi.

W procesie projektowym, na etapie wyznaczania stref planistycznych były brane pod uwagę warunki wynikające z mapy akustycznej sporządzonej przez Stalexport Autostrada Małopolska S.A. Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że w ramach stref planistycznych zostały dopuszczone profile, niechronione akustycznie lub chronione w mniejszym stopniu niż tereny zabudowy mieszkaniowej czy rekreacyjno-wypoczynkowe. Ostateczne zasięgi poszczególnych profili, ich

proporcje – w granicach poszczególnych stref, czy dodatkowo linie zabudowy zostaną ustalone i uszczegółowione na etapie przyszłych planów miejscowych. Należy podkreślić również, że przyjęte rozwiązania w projekcie planu ogólnego korespondują z założeniami obowiązującego na dzień dzisiejszy studium.

System komunikacji kolejowej

Przez miasto Imielin przebiega linia kolejowa nr 138 relacji Oświęcim - Katowice (magistralna, dwutorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego). W bezpośrednim sąsiedztwie granicy gminy, po terenie gminy Mysłowice, biegnie natomiast linia kolejowa nr 179 relacji Tychy - Mysłowice Kosztowy MKSB1 (drugorzędna, jednotorowa, nieelektryfikowana). W granicach miasta zlokalizowany jest również dworzec główny PKP „Imielin”. W jego pobliżu znajduje się centrum przesiadkowe z przystankiem autobusowym oraz parkingiem.

Aktualnie trwają prace nad dokumentem – Wstępne Studium Wykonalności Kolei Metropolitalnej.

Tereny kolejowe wyodrębnione zostały w planie ogólnym w ramach strefy komunikacyjnej.

Linia kolejowa nr 138, jako źródło hałasu i drgań, stanowi ograniczenie w lokalizacji stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową oraz stref zieleni i rekreacji. W celu zminimalizowania jej oddziaływania, w sąsiedztwie linii ograniczono ww. strefy, wykluczając także z profilu dodatkowego zieleni urządzonej w ramach stref otwartych. Przy formułowaniu ustaleń uwzględniono zarówno aktualny stan zagospodarowania, jak i obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które w znacznej mierze przesądzą już o przeznaczeniu terenów położonych w pobliżu linii kolejowej. Jednocześnie, tam gdzie znalazło to uzasadnienie, od terenów kolejowych odsunięte zostały obszary uzupełnienia zabudowy, co uniemożliwi wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Niezależnie od powyższego, na obszarach przylegających do terenów kolejowych obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z późn. zm.) oraz akty wykonawcze do niej, określające zasady sytuowania zabudowy, urządzeń i obiektów w sąsiedztwie infrastruktury kolejowej.

Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w ciepło

Miasto Imielin nie posiada na swoim terenie systemu grzewczego. Mieszkańcy korzystają z indywidualnych źródeł ciepła, a obiekty użyteczności publicznej posiadają własne kotłownie. Miasto nie przewiduje budowy infrastruktury grzewczej. Dzięki bardzo dobrze rozwiniętemu systemowi gazowniczemu, a co za tym idzie dużej dostępności odbiorców do gazu sieciowego, już ponad połowa odbiorców wykorzystuje gaz dla pokrycia potrzeb cieplnych.

Zaopatrzenie w gaz

Przez Miasto Imielin przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Oświęcim – Szopienice – Tworzeń DN 500 CN 4,0 MPa, tj. odcinki:

- odcinek z 1964 roku PN 4,0 MPa od granicy z Mysłowicami do ul. Nowozachęty;
- odcinek z 1985 roku PN4,0 MPa przejście ul. Nowozachęty;
- odcinek z 2016 roku MOP 5,5 MPa przed ul. J. Malczewskiego;
- odcinek z 2019 roku MOP 5,5 MPa od ul. J. Malczewskiego do granicy z Chelmem Śląskim.

Planowane jest wykonanie wymiany 2,7 km m gazociągu z 1964 roku (przekroczenia ulic: Nowozachęty, Poniatowskiego, Sapety, Słoneczna, Ściegiennego, Wyzwolenia, Nowej, Turystycznej, Satelickiej, oraz pod nasypem kolejowym).

Miasto Imielin zasilane jest gazociągiem wysokiego ciśnienia relacji Oświęcim – Szopienice DN 200 CN 2,5 MPa. Z powyższego gazociągu wyprowadzone są następujące odgałęzienia:

- do SRP I° Imielin SUW (Dzieńkowice), DN 80 CN 2,5 MPa, rok budowy 1994;
- do SRP I° Imielin ul. Sapety DN 80 CN 2,5 MPa, rok budowy 1958;
- do SRP I° Imielin ul. Satelicka „Jeleń” DN 150 CN 2,5 MPa, rok budowy 1991/2006.

Dla gazociągów obowiązują strefy kontrolowane o szerokościach zgodnych z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640).

Zaopatrzenie w energię elektryczną

W granicach Imielina istnieje rozbudowany system sieci najwyższych, wysokich, średnich i niskich napięć, pośredniczący w dostawie energii elektrycznej z krajowego systemu elektroenergetycznego do odbiorców komunalnych i przemysłowych.

Przez teren miasta przebiega dwutorowa sieć wysokiego napięcia 220 kV relacji Byczyna-Poręba oraz Byczyna-Bieruń, będąca własnością Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. Linia ta ma charakter przesyłowy i nie bierze bezpośredniego udziału w gospodarce energetycznej gminy. Dla ww. linii obowiązuje pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym). W granicach ww. pasa ograniczone zostały strefy umożliwiające realizację funkcji mieszkalnej.

W związku z planami rozwojowymi PSE S.A., przewiduje się budowę nowej, trójtorowej linii elektroenergetycznej 2 x 400 kV + 220 kV ze strefą technologiczną 70 metrów (po 35 metrów z każdej strony od osi linii), częściowo po trasie istniejącej dwutorowej linii 220 kV relacji Byczyna-Poręba, Byczyna-Bieruń a częściowo po innym, mniej kolidującym przebiegu. Istniejąca dwutorowa linia elektroenergetyczna 220 kV Byczyna-Poręba, Byczyna-Bieruń zostanie wówczas poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii.

Przez teren miasta przebiegają również linie napowietrzne wysokiego napięcia 110 kV relacji:

- GPZ Bieruń - Wentylatory Ziemowit tor 1,
- GPZ Bieruń - Wentylatory Ziemowit tor 2,
- GPZ Byczyna - GPZ Poręba,
- GPZ Byczyna - GPZ Bieruń,
- GPZ Bieruń - GPZ Jeleń,
- GPZ Sobieski - GPZ Dwory,
- GPZ Byczyna - GPZ Poręba,
- Odczep 110kV do Imielin 1,
- Odczep 110kV do Imielin 2,
- Odczep 110kV do Imielin 3.

Dla linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV obowiązuje pas technologiczny 22 m (11 m po każdej ze stron od osi linii).

Zaopatrzenie w wodę

Źródłem zaopatrywania gminy w wodę jest wodociąg grupowy Górnośląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów S.A. w Katowicach. Wodociąg magistralny GPW S.A. Ø400 dostarcza wodę do rozdzielczej sieci wodociągowej miasta poprzez przewód Ø315 w ul. Ściegiennego, ze stacji uzdatniania wody umieszczonych na zbiornikach: Goczałkowice, Czaniec oraz Dzieńkowice.

GPW S.A. posiada na terenie miasta stację uzdatniania wody SUW „Dzieńkowice”. Wodę surową, ujmowaną ze Zbiornika Imielińskiego, do SUW transportują wodociągi 2x1600 mm. Jej ujęcie oraz pompownia I^o zlokalizowane są na południowo-wschodnim brzegu Zbiornika Imielińskiego. Ze stacji uzdatniania, oczyszczona woda tłoczona jest pompami II^o do sieci magistralnej 2x1600 mm, zaopatrującej w wodę układ grupowych wodociągów GPW, oraz do wodociągu magistralnego Ø600 do Chrzanowa.

Pompownia ujęcia wody dla Arcelor Mittal Steel Poland S.A. częściowo wchodzi w granice miasta, natomiast wychodzący z niej – obecnie nieczynny - wodociąg wody przemysłowej Ø1200, przebiega przez teren Imielina.

Strefy ochronne (techniczne) dla ww. rurociągów wynoszą odpowiednio: po 10,0 mb z obu stron rurociągów DN 1600 mm oraz po 5,0 mb z obu stron rurociągu DN 800 mm i DN 600 mm licząc od ich osi.

Zaopatrzeniem w wodę z sieci wodociągowej objęte jest całe miasto. Infrastrukturą wodociągową Imielina zarządza Miejska Spółka Komunalna Sp. z o.o. w Imielinie, będąca dystrybutorem wody nie tylko w ramach analizowanej jednostki, ale także względem gminy Chełm Śląski.

Odprowadzanie ścieków

Działania w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków na terenie miasta Imielin prowadzi Miejska Spółka Komunalna Sp. z o.o. Odbiornikiem ścieków komunalnych jest mechaniczno-biologiczna, funkcjonująca w oparciu o technologię osadu czynnego, oczyszczalnia ścieków miasta Imielin, zlokalizowana nad rzeką Imielinką, w południowej części jednostki. Bezpośrednim odbiorcą ścieków oczyszczonych jest ciek Imielinka, przepływający w niedalekiej odległości od oczyszczalni.

Gospodarowanie odpadami

Na podstawie zawartej umowy na „Świadczenie usług odbierania i zagospodarowania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości na terenie miasta Imielin” odbiorem odpadów komunalnych z terenu miasta Imielin, a także ich zagospodarowaniem zajmuje się firma Master - Odpady i Energia Sp. z o.o z siedzibą w Tychach, przy ul. Lokalnej 11. Na podstawie obowiązującego w Polsce prawa podmiot odbierający odpady komunalne od właścicieli nieruchomości jest obowiązany do przekazywania zmieszanych odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania do instalacji komunalnej.

Na terenie miasta Imielin nie ma możliwości przetwarzania odpadów komunalnych. Wszystkie odpady, zgodnie z zawartą umową, przekazywane są do Instalacji Komunalnej w Tychach przy ul. Lokalnej 11 (Master - Odpady i Energia Sp. zo.o. - Międzygminny Zakład Kompleksowego Zagospodarowania Odpadów Komunalnych w Tychach). Przy ul. Nowozachęty funkcjonuje Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK).

Zgodnie z zakresem planu ogólnego, istniejące obszary obejmujące budynki i budowle infrastruktury technicznej, zostały jednoznacznie przyporządkowane do strefy infrastrukturalnej (SI). Infrastruktura techniczna została również dopuszczona jako profil funkcjonalny w każdej innej strefie. Oznacza to, że niezależnie od charakteru danej strefy, uwzględniono możliwość realizacji niezbędnych elementów sieci technicznej, co gwarantuje odpowiednie zabezpieczenie potrzeb w tym zakresie.

Szczegółowe zasady zagospodarowania, w tym ograniczenia dotyczące lokalizacji określonych typów zabudowy w sąsiedztwie sieci technicznych, zostaną określone na późniejszym etapie – w ramach opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wynika to z zakresu rzeczowego planu ogólnego, który określa ogólne ramy rozwoju infrastruktury, natomiast precyzyjne regulacje przestrzenne zostaną doprecyzowane w bardziej szczegółowych dokumentach planistycznych.

5.5 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

W dokumencie Audytu krajobrazowego województwa śląskiego, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Śląskiego nr VII/16/16/2025 z dnia 23 czerwca 2025 r., dla obszaru miasta Imielin nie wskazano krajobrazów priorytetowych. Brak również innych rekomendacji i wniosków odnoszących się do obszaru miasta.

5.6 OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŃNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

W ramach opracowania planu ogólnego miasta Imielin przeprowadzono analizę uwarunkowań środowiskowych na podstawie Opracowania ekofizjograficznego dla miasta Imielin, sporządzonego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ochrony środowiska oraz rozporządzeniem w sprawie opracowań ekofizjograficznych. Opracowanie to stanowiło bazę merytoryczną do wyznaczenia stref planistycznych oraz określenia obszarów wymagających ochrony, ograniczeń lub szczególnego zagospodarowania. Dane zawarte w opracowaniu — w tym m.in. jakość środowiska, rzeźba terenu, warunki wodne, bonitacja gleb, sieci hydrograficzne, formy ochrony przyrody, występowanie złóż kopalin, tereny zdegradowane oraz korytarze ekologiczne — zostały bezpośrednio zintegrowane z rozwiązaniami planistycznymi.

Poniżej przedstawiono sposób realizacji poszczególnych wymagań art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:

1. Ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami.

Na terenie miasta Imielin występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, takich jak węgiel kamienny, metan z pokładów węgla oraz kamienie łamane i bloczne (dolomity i wapienie), które mają istotne znaczenie gospodarcze i przestrzenne. Ustalenia planu ogólnego nie ograniczają możliwości podziemnej eksploatacji węgla kamiennego ani metanu

z pokładów węglowych. W przypadku kruszyw naturalnych, opracowanie ekofizjograficzne jednoznacznie wskazuje na konieczność ochrony tych zasobów przed trwałym przekształceniem terenu – w szczególności przed zabudową kubaturową lub liniową, która mogłaby uniemożliwić ich przyszłą eksploatację. Plan ogólny gminy przewiduje możliwość wydobycia udokumentowanych złóż poprzez wyznaczenie strefy planistycznej górnictwa. W dokumencie ekofizjograficznym podkreślono, że działalność górnicza – jeśli będzie prowadzona – musi odbywać się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w sposób bezpieczny i zintegrowany z otoczeniem przyrodniczym. Kluczowym warunkiem dopuszczenia eksploatacji jest rekultywacja terenów poeksploatacyjnych oraz ich ponowne zagospodarowanie zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami – na cele rolnicze, leśne, wodne lub rekreacyjne. Ustalenia dotyczące funkcjonalnego profilu stref górnictwa umożliwiają późniejszą rekultywację i przywrócenie tych terenów do użytkowania.

Równoległe z ochroną złóż plan ogólny uwzględnia również wymóg racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi. Na podstawie danych ekofizjograficznych wskazano konieczność ograniczenia przeznaczania na cele urbanistyczne gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej (I–III), a szczególnie gleb organicznych oraz terenów zmeliorowanych, charakteryzujących się wysoką przydatnością produkcyjną i znaczącą rolą retencyjną. Opracowanie ekofizjograficzne jednoznacznie wskazuje na konieczność unikania trwałej zabudowy na użytkach zielonych, które oprócz funkcji rolniczej pełnią istotne funkcje ekologiczne i krajobrazowe – stabilizując stosunki wodne, wspomagając lokalny mikroklimat i utrzymując ciągłość systemów przyrodniczych. Plan ogólny, respektując te uwarunkowania, przy czym w przypadku gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej częściowe ich przeznaczenie pod trwałą zabudowę uwarunkowane jest takimi czynnikami jak: rozproszenie i wyspowy charakter, stopniowe odlogowanie gruntów, zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które już wcześniej dopuszczały możliwość innego sposobu zagospodarowania tych terenów, bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zurbanizowanych, co naturalnie sprzyja przekształceniu funkcji rolniczych na mieszkaniowe, usługowe bądź gospodarcze.

Racjonalne gospodarowanie powierzchnią ziemi w planie ogólnym przejawia się również w dążeniu do minimalizacji rozpraszania zabudowy, co pozwala ograniczyć presję urbanizacyjną na tereny niezabudowane, zoptymalizować koszty infrastruktury technicznej oraz utrzymać integralność krajobrazową i przyrodniczą gminy. Koncentracja zabudowy w ramach istniejących struktur osadniczych oraz preferowanie uzupełnień zabudowy w granicach obecnych jednostek przestrzennych wpisuje się w zasadę efektywnego wykorzystania zasobów przestrzeni, zgodnie z wytycznymi ekofizjograficznymi oraz polityką zrównoważonego rozwoju.

2. Uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż.

Zagadnienie to zostało poruszone w powyższym pkt 1.

3. Zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni.

W planie ogólnym istotnym elementem polityki przestrzennej miasta jest uwzględnienie istniejącego systemu gospodarki wodno-ściekowej, obejmującego zarówno infrastrukturę wodociągową, jak i kanalizacyjną. Jednym z kluczowych założeń planistycznych jest koncentracja zabudowy w szczególności w zasięgu obecnie funkcjonującej infrastruktury, co pozwala na efektywne wykorzystanie istniejących zasobów technicznych, minimalizację kosztów eksploatacyjnych i inwestycyjnych oraz ograniczenie rozproszenia urbanizacji.

Teren miasta znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 326 "Chrzanów" wraz z proponowaną strefą ochronną, który został zaliczony do strategicznych zasobów wód podziemnych o znaczeniu krajowym. Zbiornik ten pełni kluczową funkcję w zakresie zaopatrzenia ludności w wodę pitną oraz stanowi istotny element krajowego systemu ochrony zasobów wodnych. Na obszarze miasta zlokalizowane są również ujęcia wód podziemnych, które służą lokalnemu zaopatrzeniu w wodę. Mimo ich strategicznego znaczenia, obecnie nie zostały formalnie wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej lub pośredniej, co w świetle przepisów prawa wodnego stanowi istotne zagadnienie do uregulowania w przyszłości.

Dodatkowo na terenie miasta znajduje się również Zbiornik Imieliński, który pełni funkcję rezerwuaru wody pitnej. Zbiornik ten, obok GZWP nr 326, stanowi ważne źródło zaopatrzenia w wodę dla mieszkańców oraz element regionalnego systemu wodociągowego, dlatego jego ochrona i racjonalne zagospodarowanie przestrzenne otoczenia są szczególnie istotne z punktu widzenia bezpieczeństwa wodnego i ekologicznego miasta.

W odniesieniu do gospodarki odpadami, opracowanie ekofizjograficzne odnotowuje funkcjonowanie Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) zlokalizowanego przy ul. Nowozachęty, a także istnienie systemu odbioru odpadów bezpośrednio z nieruchomości. Jednocześnie wskazano na brak lokalnych instalacji do przetwarzania odpadów. Plan ogólny, ze względu na swój ogólny charakter, umożliwi rozwój infrastruktury odpadowej, jednak decyzje dotyczące dopuszczenia konkretnych przedsięwzięć w tym zakresie będą podejmowane na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do systemów transportowych i komunikacji publicznej zwrócono uwagę na potrzebę ograniczania presji transportowej, m.in. przez przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, wspieranie rozwoju transportu zbiorowego oraz poprawę dostępności komunikacyjnej obszarów oddalonych od głównych węzłów. Plan ogólny respektuje te potrzeby, promując rozwój zwartej struktury osadniczej oraz koncentrację nowych inwestycji w obszarach już skomunikowanych, co pozwala efektywniej zarządzać przestrzenią i infrastrukturą, a jednocześnie wyznaczając nowe strefy planistyczne, w szczególności gospodarcze, przewidując możliwość ich skomunikowania.

Ochrona i rozwój terenów zieleni stanowi jeden z głównych elementów polityki przestrzennej miasta. Tereny te – w tym łąki, użytki zielone, nieużytki i zadrzewienia śródpolne – pełnią nie tylko funkcje ekologiczne, ale i krajobrazowe oraz społeczne. Stabilizują lokalny mikroklimat, wspomagają naturalną retencję, ograniczają spływ powierzchniowy, a także tworzą ciągłość systemów przyrodniczych. Plan ogólny uwzględnia te postulaty, przewidując rozwój zieleni zarówno poprzez wyznaczenie stref planistycznych bezpośrednio związanych z tą funkcją (np. strefy otwarte czy zieleni i rekreacji), jak i dopuszczenie zieleni jako profilu funkcjonalnego w innych strefach.

4. Uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej.

W kontekście konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem związanym z prowadzeniem gospodarki rolnej, opracowanie ekofizjograficzne miasta Imielin zwraca szczególną uwagę na potrzebę ograniczenia negatywnego oddziaływania intensyfikacji rolnictwa na środowisko. W dokumencie wskazano, że stosowanie nawozów mineralnych oraz środków ochrony roślin może przyczynić się do pogorszenia jakości wód powierzchniowych i podziemnych – przede wszystkim na skutek spływu powierzchniowego oraz infiltracji zanieczyszczeń do gruntu.

Dla potrzeb rolnictwa plan ogólny wyznacza strefy otwarte, w ramach których przewiduje się profil funkcjonalny obejmujący między innymi: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej oraz teren wód. Rozwiązanie to pozwala na trwałe zabezpieczenie przestrzeni produkcyjnej i przyrodniczej przed niekontrolowaną urbanizacją, sprzyja ochronie gleb oraz jakości wód, a także umożliwia utrzymanie ciągłości procesów przyrodniczych i retencyjnych. Jednocześnie stwarza warunki dla prowadzenia zrównoważonej, przyjaznej środowisku działalności rolniczej, zgodnej z lokalnymi uwarunkowaniami przyrodniczymi.

Szczegółowe rozwiązania przestrzenne i środowiskowe, w tym ograniczenia dotyczące lokalizacji inwestycji, intensywności użytkowania gruntów czy stosowania określonych praktyk rolnych, będą przedmiotem doprecyzowania na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny tworzy zatem ramy funkcjonalne i środowiskowe, które stanowią podstawę dla dalszego, bardziej precyzyjnego kształtowania polityki przestrzennej gminy, z poszanowaniem zasad ochrony zasobów naturalnych i ładu przestrzennego.

5. Zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych.

W odniesieniu do obowiązku zapewnienia ochrony walorów krajobrazowych środowiska oraz warunków klimatycznych, opracowanie ekofizjograficzne miasta Imielin wskazuje na istotną rolę uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych w kształtowaniu struktury przestrzennej gminy. W szczególności zwrócono uwagę na wartość krajobrazów takich jak: triasowe wzgórza w północno-wschodniej części miasta, Zbiornik Imieliński wraz z otoczeniem, czy czynne kamieniołomy. Podkreślono konieczność zachowania otwartości krajobrazu w rejonach widokowych oraz terenach ekspozycji panoramicznej, a także ochrony naturalnych powiązań przyrodniczych, zapewniających cyrkulację powietrza i retencję wodną.

Dla ochrony tych wartości plan ogólny miasta Imielin wprowadza rozwiązanie, których celem jest trwałe zabezpieczenie przestrzeni krajobrazowo i klimatycznie wrażliwych. W szczególności, plan przewiduje strefy otwarte, w ramach których możliwy jest rozwój funkcji przyrodniczych, leśnych, wodnych i rolniczych. Tego rodzaju rozwiązania pozwalają chronić walory widokowe, naturalne korytarze przewietrzania oraz tereny o szczególnej ekspozycji, a także ograniczać zjawisko wysp ciepła i intensyfikację antropopresji. Zachowanie równowagi pomiędzy zagospodarowaniem a ochroną krajobrazu

stanowi podstawę przyjętej koncepcji przestrzennej, a szczegółowe zasady ochrony i kształtowania krajobrazu zostaną doprecyzowane w planach miejscowych.

6. Uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

Na terenie miasta nie stwierdzono występowania zjawisk osuwiskowych, ani występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

7. Uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;

W zakresie uwzględniania innych potrzeb związanych z ochroną powietrza, wód, gleby i ziemi, a także ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi, opracowanie ekofizjograficzne miasta Imielin przedstawia diagnozę głównych zagrożeń środowiskowych wraz z ich przestrzennym zróżnicowaniem. Wskazano, że jakość powietrza – mimo iż na ogół dobra – może okresowo ulegać pogorszeniu w wyniku emisji pochodzącej z indywidualnych źródeł ciepła oraz natężonego ruchu drogowego, zwłaszcza wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Zwrócono uwagę na konieczność ograniczania niskiej emisji, wspierania działań termomodernizacyjnych oraz rozwijania odnawialnych źródeł energii.

W odniesieniu do ochrony zasobów wodnych i glebowych, dokument podkreśla wysoką wrażliwość dolin rzecznych i terenów podmokłych, które pełnią ważne funkcje filtracyjne, retencyjne i klimatyczne. Gleby są podatne na zanieczyszczenia – szczególnie w wyniku niekontrolowanego zrzutu ścieków, niewłaściwego składowania odpadów oraz nadmiernego stosowania nawozów i środków ochrony roślin.

Zidentyfikowano także zagrożenia wynikające z hałasu komunikacyjnego i kolejowego oraz oddziaływań wibracyjnych i pól elektromagnetycznych, zwłaszcza w sąsiedztwie głównych tras drogowych i linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

Plan ogólny miasta Imielin uwzględni te zagrożenia poprzez zintegrowane podejście do rozmieszczenia funkcji przestrzennych. Rozwój zabudowy mieszkaniowej ukierunkowano poza strefy potencjalnie narażone na negatywne oddziaływania – w szczególności w oddaleniu od głównych tras komunikacyjnych, obiektów przemysłowych oraz korytarzy infrastruktury elektroenergetycznej. Wprowadzono zasadę promowania kompaktowych układów urbanistycznych, sprzyjających ograniczeniu emisji transportowej, optymalizacji zużycia energii i poprawie efektywności środowiskowej. W zakresie ochrony powietrza i klimatu lokalnego plan ogólny wspiera rozwój zieleni oraz przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy. Tereny o szczególnych walorach przyrodniczych oraz pełniące funkcje przewietrzania zostały zabezpieczone jako strefy otwarte.

8. (...) przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Plan ogólny miasta Imielin, jako dokument wyznaczający kierunki rozwoju przestrzennego w skali całej gminy, stanowi ramę umożliwiającą zachowanie proporcji pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę, a przestrzeniami biologicznie czynnymi i przyrodniczo cennymi. Struktura funkcjonalna planu została zaprojektowana w sposób umożliwiający zarówno realizację potrzeb społecznych i gospodarczych, jak i utrzymanie równowagi ekologicznej, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Wyznaczenie stref otwartych – obejmujących m.in. doliny rzeczne, Zbiornik Imieliński, kompleksy leśne, tereny zieleni naturalnej i użytkowane rolniczo – pozwala nie tylko zachować ciągłość przyrodniczą, ale również kształtować układ przestrzenny gminy w sposób, który wspiera naturalne procesy środowiskowe, przeciwdziała fragmentacji siedlisk i utrzymuje przestrzenny balans między terenem zurbanizowanym a niezabudowanym. Jednocześnie, rozwój funkcji urbanistycznych został ukierunkowany przede wszystkim w granicach istniejących struktur osadniczych i terenów o niższej wartości przyrodniczej, co pozwala unikać nadmiernego przekształcania środowiska.

9. W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi (...).

Na terenie miasta nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Nie występują również obszary klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi. Nie mniej jednak

w opracowaniu ekofizjograficznym dla miasta Imielin wskazana została potrzeba rekultywacji terenów poeksploatacyjnych oraz ich ponownego zagospodarowania zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami – po zakończeniu eksploatacji. Ustalenia dotyczące funkcjonalnego profilu stref górnictwa umożliwiają późniejszą rekultywację i przywrócenie tych terenów do użytkowania.

5.7 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

- ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
- PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Według ostatnich danych udostępnionych przez statystykę publiczną z 2024 r. stan ludności wynosił – 9 430 osób. Przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. Prognoza liczby ludności na 2044 r. wskazuje, że gminę będzie zamieszkiwało 9 508 osób, wobec czego prognozowana liczba mieszkańców gminy powiększona o 5% wyniesie:

$$M_{20} = 9\,508 \times 1,05 = 9\,983$$

PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w 2024 r. wynosi 393 223 m².

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

- P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (2024 r.),
- P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (2014 r.),
- P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (2004 r.).

Dla Imielina wartości te wynoszą:

- $P_0 = 41,7 \text{ m}^2$
- $P_{-10} = 36,1 \text{ m}^2$
- $P_{-20} = 31,1 \text{ m}^2$

Wobec powyższego:

- $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$
 $P_{20} = 3 \times 41,7 \text{ m}^2 - 2 \times 36,1 \text{ m}^2$
 $P_{20} = 52,9 \text{ m}^2$

lub

- $P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$
 $P_{20} = 2 \times 41,7 \text{ m}^2 - 31,1 \text{ m}^2$

$$P_{20} = 52,3 \text{ m}^2$$

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0). W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z ww. wzorami, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca. W przypadku Imielina nie zachodzą ww. przesłanki, wobec czego przyjęta została wyliczona wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – $52,9 \text{ m}^2$.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie:

$$\text{ZAP} = 9\,983 - (393\,223 \text{ m}^2 / 52,3 \text{ m}^2/\text{miesz.})$$

$$\text{ZAP} = 2550$$

W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż:

- 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
- 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Dla Imielina wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest większe niż wyżej wymieniona. Nie stwierdzono również wystąpienia szczególnych potrzeb, które uzasadniałyby określenie wyższego zapotrzebowania niż wyliczone ze wzoru.

