

Uzasadnienie do uchwały Rady Miasta Imielin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Imielin – etap A1

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Imielin – etap A1 przystąpiono na podstawie Uchwały Nr LVI/390/2023 Rady Miasta Imielin z dnia 28 czerwca 2023 r. Niniejsza procedura planistyczna dotyczy części obszaru objętego ww. uchwałą intencyjną. W trakcie procedury sporządzania projektu planu miejscowego, w wyniku rozpatrzenia uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, z opracowania wyłączone zostały nieruchomości, co do których organ sporządzający będzie dążył do ustalenia w planie ogólnym gminy strefy planistycznej umożliwiającej realizację funkcji mieszkalnej oraz usługowej. Obecne przeznaczenie części tych terenów pod zabudowę jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin. W celu zapewnienia racjonalnego gospodarowania przestrzenią, pozostałe tereny, w odniesieniu do których procedura planistyczna jest kontynuowana w ramach etapu A1, pozostawiono w szczególności jako otwarte rezerwy przestrzenne, stanowiące zabezpieczenie dla potrzeb przyszłych pokoleń, których nie sposób przewidzieć na dzień dzisiejszy, ze względu na dynamicznie zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – dalej upzp (tj.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 upzp, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Powyższe kwestie zostały uwzględnione poniżej.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii, kolorystyki i pokrycia dachów) w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym tak samego obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Imielin (dalej: Studium). W zakresie przeznaczeń z możliwością realizowania zabudowy, plan wyznacza: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej, tereny elektrowni słonecznej oraz tereny usług lub produkcji. Tereny zabudowy stanowią relatywnie niewielką część obszaru planu. Zostały wyznaczone głównie na zasadzie utrwalenia, istniejącego zainwestowania, uwzględnienia ustaleń Studium oraz uwzględnienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy (w zakresie elektrowni słonecznej). Projekt planu miejscowego przewiduje również teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, teren wód powierzchniowych, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej oraz tereny układu komunikacyjnego.

Na analizowanym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W takich okolicznościach realizacja zabudowy odbywa się na zasadach określonych w decyzjach o warunkach zabudowy, które z uwagi na swój punktowy charakter, nie praktykują podejścia kompleksowego, niezbędnego do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w pożądaną, zgodną z wymaganiami ładu przestrzennego sposób.

Teren elektrowni słonecznej nie wykazuje zgodności z ustaleniami Studium w zakresie przeznaczenia. Określone dla niego ustalenia wynikają z wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Studium dopuszcza, na etapie

sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, możliwość ustalenia przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania nieprzewidzianego w Studium – w przypadku działek, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy określające funkcję niezgodną z jego ustaleniami.

- 1.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju – są realizowane poprzez liczne działania wspierające ochronę środowiska, efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz włączanie społeczności w proces planowania. W zakresie ochrony środowiska wprowadzono regulacje dotyczące zarządzania wodami opadowymi, nakładając obowiązek ich retencjonowania i zagospodarowania na działkach inwestorów. Plan przewiduje również możliwość realizacji dachów zielonych, które nie tylko poprawiają izolację termiczną budynków, ale także zwiększają retencję wody, wpływając korzystnie na jakość powietrza i estetykę przestrzeni. Istotnym elementem jest wymóg zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, co sprzyja ochronie lokalnych ekosystemów. Dodatkowo, plan wspiera rozwój odnawialnych źródeł energii, wyznaczając tereny przeznaczone pod elektrownie słoneczne. Jednocześnie zakazuje lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W zakresie kształtowania przestrzeni zurbanizowanej plan utrwala tereny pełniące funkcje rolnicze oraz przyrodnicze, ograniczając w ten sposób rozlewanie się zabudowy poza zwarte obszary. Istotną częścią realizacji zrównoważonego rozwoju jest także włączanie mieszkańców w proces planowania poprzez konsultacje społeczne. Dzięki temu plany uwzględniają rzeczywiste potrzeby społeczności lokalnej, zwiększając ich akceptację i skuteczność w realizacji celów rozwojowych.
- 1.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar opracowania nie cechuje się żadnymi szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi podlegającymi ochronie prawnej. Współwystępuje tu krajobraz terenów otwartych (gruntów rolnych oraz zieleni) i terenów zurbanizowanych. Największą wartością krajobrazu jest urozmaicona rzeźba terenu, w tym wzgórza triasowe, takie jak te położone na północ od ul. Satelickiej, które chronione są przed zainwestowaniem. Projekt planu uwzględnia dotychczasowe walory krajobrazowe i kształtuje przyszły krajobraz poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów, w tym z zakazem zabudowy oraz określenie – wpływających również na krajobraz – cech, parametrów i wskaźników zabudowy.

Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

Ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy nie mają zastosowania do obiektów małej architektury. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, jak również tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane reguluje odrębna uchwała.

- 1.4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – plan wprowadza szczegółowe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, obejmujące m.in. zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz zarządzanie wodami opadowymi i roztopowymi. Wprowadzone rozwiązania mają na celu ochronę środowiska naturalnego, w tym zasobów wodnych, oraz ograniczenie podatności na zmiany klimatyczne. Kluczowe ustalenia obejmują:
- nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r., poz. 647);
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
 - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej (z dopuszczeniem lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych);
 - podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi;
 - retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo

- do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;
- nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 12 kwietnia 2017 r., poz. 2624);
- na terenie mieszkaniowo-usługowym zakaz przeznaczania pod usługi uciążliwe, tj. działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) oraz niektóre rodzaje działalności mające charakter uciążliwy;
- na terenie przeznaczonym pod usługi lub produkcję zakaz przeznaczania pod działalności usługowe i produkcyjne zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ww. rozporządzenia, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, oraz pod inne niektóre rodzaje działalności mające charakter uciążliwy;
- zakaz lokalizowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR), o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2025 r., poz. 647);
- wyznaczenie terenu pod elektrownię słoneczną;
- utrwalenie terenów pełniących funkcję przyrodniczą, tj. zieleń naturalną, zieleń urządzoną, las, wody powierzchniowe śródlądowe;
- utrwalenie terenów pełniących funkcję rolniczą lub zieleni naturalnej bez możliwości realizacji budynków;
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do działki budowlanej o wartości – w zależności od przeznaczenia: dla terenu MNW-U (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług) – 50%, dla terenu U-P (dla usług lub produkcji) – 10%, dla terenu PEF – 25%, dla terenu ZP – 80%, dla terenów ZN oraz RN-ZN – 90%;
- uwzględnienie występowania głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 452 - Zbiornik Chrzanów wraz z proponowanym obszarem ochronny (wg Dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją MOŚZNiL z dn. 29 stycznia 1999 r.);
- uwzględnienie występowania proponowanej strefy ochrony – terenu ochrony pośredniej dla ujęcia wody podziemnej z utworów triasu „Dzieńkowice” (wg dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonego decyzją Marszałka Województwa Śląskiego nr 2147/OS/2014 z dnia 30 października 2014 r.).

Na analizowanym obszarze ani w jego pobliżu nie występują obecnie żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Źródła nie wskazują również na występowanie korytarzy ekologicznych, czy obszarów proponowanych do objęcia ochroną.

Na obszarze planu miejscowego zlokalizowane są obszary udokumentowanych złóż. Głównym zasobem naturalnym jest złożo węgla kamiennego „Imielin Północ”, które znajduje się pod powierzchnią terenu. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mają wpływu na eksploatację tego złoża, ponieważ projekt nie przewiduje działań ingerujących w jego strukturę ani wprowadzenia zagospodarowania, które mogłoby ograniczać potencjalną działalność górnictw. Na obszarze opracowania występują również złoża kamienia łamanego i blocznego „Imielin-Rek” (ID862) i „Imielin” (ID857). Nie przewiduje się działalności wydobywczej w ich zasięgu. Jednocześnie jednak plan nie wprowadza żadnego zainwestowania w granicach tych złóż. Plan uwzględnia również granice obszaru górnictwa „Imielin – Rek V” oraz terenów górniczych „Mysłowice-Południe I” i „Imielin-Rek V”.

Na obszarze opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani tereny zagrożone

osuwaniem się mas ziemnych. Informacje w tym zakresie zostały zawarte w jego części tekstowej.

W obszarze planu miejscowego utrzymuje się przeznaczenie gruntów leśnych. Grunty rolne znajdujące się w granicach miasta nie są objęte ochroną, co oznacza, że ich zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze nie wymaga uzyskania stosownej zgody. Plan zakłada utrwalenie gruntów rolnych jako terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Przeznaczenie na zielen naturalną wynika z procesu odłogowania gruntów oraz naturalnej sukcesji roślinności. Niewielka część gruntów rolnych została przeznaczona pod zainwestowanie (w szczególności elektrownię słoneczną).

- 1.5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu miejscowego nie występują obiekty lub obszary wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków. Występują dwa stanowiska archeologiczne, dla których ustala się ochronę prawem miejscowym. W ich granicach należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Nie stwierdzono występowania innych obiektów o szczególnej wartości kulturowej, w tym dóbr kultury współczesnej, wobec czego plan nie wprowadza ustaleń w tym zakresie.
- 1.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.):
 - 1.6.1. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, które zostały wymienione we wcześniejszej części uzasadnienia (pkt dot. wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych). W zakresie ochrony akustycznej na terenie MNW-U uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j.: Dz.U. z 2014 r., poz. 112) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych. Ponadto plan ustala pasy technologiczne od napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia oraz magistralnych sieci wodociągowych, które należy uwzględnić w przypadku zabudowy i zagospodarowywania działek oraz prowadzenia robót budowlanych w zabudowie istniejącej. W granicach opracowania nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacja w tym zakresie została zawarta w części tekstowej planu.
 - 1.6.2. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, natomiast na terenach pozostałych – w ilości analogicznej jak w przepisach odrębnych, o których mowa powyżej. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób.
- 1.7. Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni częściowo zainwestowanej. Nowa zabudowa powstanie na zasadzie uzupełnienia i kontynuacji istniejącej. Tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania posiadają dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych oraz znajdują się w zasięgu infrastruktury technicznej.
- 1.8. Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z dokumentem nadrzędnym, jakim jest Studium.
- 1.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu miejscowego nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 1.10. Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in.

poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego, a także zabezpieczenie terenów pełniących funkcje przyrodnicze wpływające pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców.

1.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – miejscowy plan dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

1.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan miejscowy do obecnego etapu procedury planistycznej zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków, a następnie o wyłożeniu (dwukrotnym) projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o wyłożeniu ich do publicznego wglądu miało miejsce poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń, ogłoszenie prasowe oraz na stronie internetowej m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu. Projekt planu miejscowego został udostępniony do wglądu m.in. w BIP. Wnioski i uwagi można było składać m.in. w formie elektronicznej, w tym za pośrednictwem platform ePUAP lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej. Przewidziana była również możliwość zdalnego uczestnictwa w dyskusji.

1.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej:

Uchwałę Nr LVI/390/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Imielin, Rada Miasta Imielin podjęła dnia 28 czerwca 2023 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Imielin kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego – etapu A, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- skierował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz uzasadnieniem do opiniowania i uzgadniania;
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień i ponowił procedurę planistyczną w zakresie opiniowania i uzgadniania w niezbędnym zakresie;
- wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag;
- rozpatrzył uwagi i wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego z nich wynikające, w tym wyłączył z opracowania projektu planu miejscowego nieruchomości, co do których będzie dążył do ustalenia w planie ogólnym gminy strefy planistycznej umożliwiającej realizację funkcji mieszkalnej oraz usługowej;
- ponownie wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag.

Prace planistyczne w toku...

1.14. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem lokalizowania indywidualnych ujęć wody. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji

sanitarnej oraz dopuszcza lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych. Zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu. W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu.

- 1.15. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze planu miejscowego, jak i w najbliższym otoczeniu, nie są zlokalizowane zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Projekt planu miejscowego nie przewiduje lokalizacji takich zakładów.
- 1.16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, – plan miejscowy w większości przeznaczają obszar na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej chroniącej rolniczą przestrzeń produkcyjną.
- 1.17. Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowo-usługowe, produkcyjno-usługowych, budowę elektrowni słonecznej, jak również prowadzenie działalności rolniczej. Tereny przeznaczone pod zainwestowanie zostały wyznaczone z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego, w tym wydanych decyzji o warunkach zabudowy, jednocześnie kładąc szczególny nacisk na ochronę terenów niezainwestowanych oraz ich wartości przyrodniczych. Jednocześnie uwzględniając głos mieszkańców z opracowania planu miejscowego wyłączone zostały nieruchomości, co do których organ będzie dążył do ustalenia w planie ogólnym gminy strefy planistycznej umożliwiającej realizację funkcji mieszkalnej oraz usługowej. Plan równoważy potrzeby rozwoju z koniecznością zachowania niezabudowanych obszarów, które pełnią funkcje ekologiczne i krajobrazowe. Jednocześnie opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego oraz zabezpieczenie terenów o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, takich jak obszary zieleni naturalnej i urządzonej. Tereny te mają kluczowe znaczenie dla ochrony środowiska, poprawy jakości życia mieszkańców oraz adaptacji przestrzeni do zmian klimatycznych. Plan umożliwia także lokalizowanie usług o charakterze publicznym na terenach przeznaczonych pod szeroko rozumiane usługi.

Analizy ekonomiczne, środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje wyrażone wnioskami do planu), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

- 1.18. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1.18.1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie uzupełniała lub poszerzała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej w Imielinie obsługiwany jest przez Zarząd Transportu Metropolitalnego. Najbliżej zlokalizowany przystanek autobusowy znajduje się przy ul. Wodnej w odległości ok. 500 m od południowej granicy planu miejscowego oraz przy ul. Turystycznej również w odległości ok. 500 m.

1.18.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza żadnych szczególnych rozwiązań przestrzennych, jednak nie wyklucza możliwości ich wprowadzenia, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach. Plan wyznacza przebieg tras rowerowych wg Studium.

1.18.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie uzupełniała lub poszerzała istniejącą. Z uwagi rozproszonych charakter zabudowy wyznaczenie terenów pod zabudowę ograniczone zostało wyłącznie do uznania stanu faktycznego lub prawnego w zakresie wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 upzp, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.
- 2.1. Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Imielin w latach 2016 - 2020 r. (uchwała Nr XXIV/178/2020 Rady Miasta Imielin z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Dokument ten nie wskazuje przedmiotowego obszaru jako koniecznego do opracowania planu miejscowego. Wskazuje jednak, że dopuszcza się w zależności od bieżących potrzeb sporządzenie mpzp dla terenów niewskazanych w analizie. Aktualne uwarunkowania i potrzeby społeczno-gospodarcze wskazały na zasadność opracowania niniejszego planu miejscowego.
- 2.2. Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta Imielin, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: podwyższony kontrast (czarne tło, żółte litery), możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, możliwość zwiększenia interlinii oraz odstępów pomiędzy literami, mapa strony, focus wokół elementów nawigacyjnych. Na stronie internetowej można używać standardowych skrótów klawiaturowych przeglądarki. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych urzędu.
3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wśród dochodów gminy związanych z różnego rodzaju podatkami, wymienić należy przede wszystkim podatek od nieruchomości – budynków i gruntów. Do czasu skonsumowania poszczególnych ustalonych w planie funkcji (dot. niezabudowanych dotąd terenów), obowiązują podatki zgodne z klasyfikacją użytkową gruntów (tj. rolne), które zastępowane będą podatkami od nieruchomości. Zakładając, że część nieruchomości w granicach obszaru planu zostanie sprzedana, do dochodów gminy zaliczyć należy związany z tym podatek od czynności cywilno-prawnych. Jeśli przed upływem 5 lat od dnia uchwalenia planu właściciele nieruchomości, dla których wzrosła ich wartość, zdecydują się na ich sprzedaż, gmina naliczy tzw. rentę planistyczną, stanowiącą kolejny dochód do budżetu. Na skutek realizacji planu nie przewiduje się budowy nowych

dróg publicznych, obsługa nieruchomości będzie realizowana drogami wewnętrznymi. Nie przewiduje się kosztów związanych z obniżeniem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Imielin niniejszej uchwały jest uzasadnione.