



PLAN OGÓLNY MIASTA IMIELIN

Podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych, a także informację, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:

- 1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58;
- 3) zgłoszone uwagi i wnioski;
- 4) wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone;
- 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

– wynikających z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670)

Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa – zgodnie z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Uchwała Nr XXXIV/154/2026 Rady Miasta Imielin z dnia 22 lipca 2026 r.

1. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych

W planie ogólnym nie rozpatruje się rozwiązań alternatywnych w rozumieniu wariantowości przestrzennej charakterystycznej dla dokumentów o charakterze koncepcyjnym lub dla przedsięwzięć, dla których możliwe jest wskazanie odmiennych wariantów lokalizacyjnych, technologicznych bądź realizacyjnych. Forma, zakres oraz sposób sporządzania planu ogólnego są ściśle określone przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi wydanymi na jej podstawie. Plan ogólny, jako akt planowania przestrzennego obejmujący obszar gminy, nie jest dokumentem określającym szczegółowe rozwiązania dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości. Jego rolą jest przede wszystkim określenie podstawowej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta poprzez wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie przewidzianych przepisami parametrów i wskaźników urbanistycznych. Ustalenia te tworzą ramy dla dalszych działań planistycznych i inwestycyjnych, w szczególności dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Struktura planu ogólnego opiera się na spójnym systemie stref planistycznych, którego zadaniem jest zapewnienie przejrzystości i jednoznaczności ustaleń dotyczących kierunków zagospodarowania poszczególnych części miasta. Z tego względu wprowadzenie do jego ustaleń równoległych, alternatywnych wariantów zagospodarowania tych samych obszarów pozostawałoby w sprzeczności z charakterem i funkcją tego dokumentu. Plan ogólny powinien bowiem tworzyć jednolitą i czytelną podstawę prowadzenia polityki przestrzennej gminy oraz podejmowania kolejnych rozstrzygnięć planistycznych.

Nie oznacza to jednak, że na etapie sporządzania projektu planu ogólnego nie analizowano różnych możliwości kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Wyznaczenie zasięgu poszczególnych stref planistycznych jest wynikiem analizy istniejących uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, funkcjonalnych i infrastrukturalnych, dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów, a także przewidywanych potrzeb rozwojowych miasta. Możliwe rozwiązania rozpatrywane są zatem w toku prac nad dokumentem, natomiast ich wynikiem jest przyjęcie jednego, spójnego układu stref planistycznych odpowiadającego rozpoznanym uwarunkowaniom i celom polityki przestrzennej miasta.

Na terenach objętych planem, jak i w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary Natura 2000, a projekt planu ogólnego nie wprowadza funkcji, które mogłyby oddziaływać na cele, przedmiot ochrony i integralność tych obszarów, przez co nie zachodziła konieczność rozpatrywania rozwiązań alternatywnych w tym kontekście. Nie występują obecnie żadne inne formy ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 1 - 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.: Dz.U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.). W gminie Imielin występują: korytarz spójności obszarów chronionych „Przemsza”, korytarz ornitologiczny „Dolina Przemszy”, korytarz chiropterologiczny oraz korytarz ichtiologiczny.

Projekt planu ogólnego zakłada uzupełnienie istniejącej już struktury osadniczej, przeważnie nie wykraczając w sposób znaczący poza jej obecne ramy, niemniej w pojedynczych przypadkach uruchamia zupełnie nowe tereny inwestycyjne, jak np. strefy gospodarcze w zachodniej części gminy. Proces urbanizacji niezabudowanych dotąd terenów potencjalnie może wpłynąć na: wody podziemne, klimat, gleby, ukształtowanie

terenu oraz jakość życia mieszkańców. Wpływ ten może mieć tak negatywny, jak i pozytywny charakter, niemniej nie przewiduje się znacząco negatywnych skutków realizacji postanowień planu ogólnego. Wśród elementów mogących w sposób najbardziej negatywny wpływać na środowisko wymienia się: usunięcie części istniejącej roślinności i degradację gleb podczas realizacji inwestycji, oraz „niską emisję” ze strony układów grzewczych w budynkach jednorodzinnych. Pozytywny wpływ na środowisko mają działania takie jak: wyznaczanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ochrona korytarzy ekologicznych i siedlisk chronionych gatunków, ochrona cennych gleb i terenów przyrodniczych, utrzymanie ciągłości zieleni i ograniczenie rozpraszania zabudowy, wskazywanie stref zagrożonych podtopieniami jako tereny zielone oraz zachowanie lasów jako buforów ekologicznych i elementów ochrony klimatu.

Nie przewiduje się wpływu na cele, przedmiot ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000, które nie występują na terenie planu ogólnego oraz w jego sąsiedztwie. Wobec powyższego – realizacja przedmiotowego planu nie stworzy zagrożenia dla środowiska przyrodniczego i ludzi oraz nie wpłynie na jakiegokolwiek formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000.

2. Informacje dot. uwzględnienia ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko, opinii właściwych organów, uwag i wniosków, wyników postępowania transgranicznego, monitoringu skutków realizacji dokumentu

Zgodnie z wymogiem art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670), pisemne podsumowanie zawiera informacje o sposobie uwzględnienia:

- ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko,
- opinii właściwych organów,
- zgłoszonych uwag i wniosków,
- wyników postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Poza przedstawionymi wymogami, w powyższej informacji określono propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu, którym w tym przypadku jest plan ogólny.

2.1. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko

Prognoza oddziaływania na środowisko nie wniosła dodatkowych ustaleń w odniesieniu do zapisów zawartych w planie ogólnym, w związku z czym czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawna.

2.2. Opinie właściwych organów, tj.:

2.2.1. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, Plac Grunwaldzki 8/10, 40-127 Katowice

2.2.1.1. data wpływu: 01.08.2025 r.:

Opinia z uwagami.

W celu zwiększenia komponentu przyrodniczego w skali miasta Imielin organ sporządzający wprowadził

szereg zmian do przyjętych rozwiązań planistycznych. Ważąc jednak interes gminy oraz cele związane z ochroną szeroko rozumianego środowiska przyrodniczego podtrzymał swoją decyzję w sprawie wyznaczonych stref 14SP, 17SP i 18SP. W ramach racjonalnego gospodarowania przestrzenią w relacji do zmieniających się uwarunkowań, w szczególności realizowanej drogi ekspresowej S1, uzasadnione stało się rozważenie dalekosiężnych kierunków rozwoju gminy. W tym celu rozwiązania planistyczne zakładają polaryzację struktury funkcjonalnej. O ile część wschodnia miasta pomijając uznanie stanu prawnego i fizycznego terenów przy ul. Nowozachęty utrzymana jest w kierunku przyrodniczo – mieszkalnym, o tyle w części północno – zachodniej wzmocniony został gospodarczy komponent miasta. Stanowi to konsekwencję naturalnego układu uwarunkowań o determinującym charakterze. Realizacja drogi S1 w sposób kluczowy reorganizuje przestrzeń i stwarza w bliższej oraz dalszej perspektywie szanse rozwoju miasta ale i wyprowadzenia funkcji konfliktowych z innych rejonów miasta – do miejsca niewątpliwie bardziej atrakcyjnego tj. sąsiedztwa drogi ekspresowej z węzłem komunikacyjnym. Tu należy dodać, że o ile strefa 14SP (w nieco mniejszym zakresie) jest ujęta w obowiązującym studium i 17SP jest ujęta w obowiązującym MPZP, o tyle 18SP to rozwiązania nowe – zaprojektowane na obecnie obowiązującym planie miejscowym nie przewidującym takich funkcji. Na etapie przyszłego planu miejscowego dla terenu 14SP czy 18SP zakłada się wprowadzenie ustaleń minimalizujących presję przyszłej zabudowy na środowisko naturalne. W tym celu organ uznał za zasadne nie wyznaczać dla tych terenów obszaru uzupełnienia zabudowy, pomijając fakt będącego w obrocie prawnym planu miejscowego dla terenu 18SP nieprzewidującego takiej funkcji.

Niezależnie od powyższego, w toku prac nad projektem planu wprowadzono zmiany, które należy ocenić jako korzystne z punktu widzenia ochrony środowiska przyrodniczego. W części terenów zaliczonych do stref otwartych (SO) z profilu dodatkowego wykreślono możliwość lokalizacji zieleni urządzonej, ograniczając tym samym możliwość przekształcania terenów zachowujących bardziej naturalny charakter oraz wprowadzania form zagospodarowania mogących ingerować w istniejące siedliska i zbiorowiska roślinne. Jednocześnie rozwiązania planistyczne ukształtowano w sposób zapewniający większą ochronę obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych. Wprowadzono strefy planistyczne sprzyjające zachowaniu udokumentowanych siedlisk przyrodniczych, w tym muraw kserotermicznych, a także ochronie terenów związanych z doliną Przemszy i jej bezpośrednim otoczeniem.

Ponadto poszerzono analizy wpływu projektu planu ogólnego na środowisko miasta Imielin w prognozie oddziaływania na środowisko.

2.2.1.2. data wpływu: 21.11.2025 r.:

Opinia z uwagami w zakresie:

- Pozostawienie stref otwartych 8SO i 9SO (w profilu dodatkowym teren elektrowni słonecznej), położonych w Dolinie Imielinki, jako stref otwartych bez profilu dodatkowego lub alternatywnie – o wyznaczenie takiej strefy wzdłuż koryta Imielinki.
- Ograniczenia wprowadzenia strefy gospodarczej 14SP na obszarze proponowanej formy ochrony przyrody zastępując ją strefą otwartą bez profili dodatkowych.

Organ sporządzający plan ogólny podtrzymał przyjęte rozwiązania projektowe.

Dla stref 8SO i 9SO, położonych w Dolinie Imielinki, w profilu dodatkowym ustalony został teren przeznaczony pod elektrownię słoneczną. Należy podkreślić, że koryto Imielinki nie będzie zabudowane ani przekształcane w sposób ograniczający jego ciągłość ekologiczno-przyrodniczą. Z uwagi na ogólny charakter i skalę planu ogólnego, wydzielanie odrębnego korytarza ekologicznego Imielinki na tym etapie uznano 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.

W odniesieniu do strefy gospodarczej 14SP, 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.

- 2.2.2. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach, ul. Budowlanych 131, 43-100 Tychy
– data wpływu: 14.08.2025 r.:

Opinia pozytywna. Zaopiniowano pozytywnie bez dodatkowych uwag.

2.3. Zgłoszone uwagi i wnioski

Do projektu planu ogólnego wpłynęły łącznie 103 wnioski, w tym 42 po upływie wyznaczonego terminu. W ramach konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego zgłoszono 304 uwagi, z czego 6 wpłynęło po terminie. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono żadnych uwag.

Zgłoszone wnioski i uwagi poddano analizie pod kątem możliwości ich uwzględnienia w ustaleniach planu ogólnego, biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy prawa, lokalne uwarunkowania przestrzenne oraz przyjęte kierunki polityki przestrzennej gminy. W szczególności uwzględniono ograniczenia dotyczące wyznaczania stref planistycznych dopuszczających funkcję mieszkaniową, wynikające z konieczności bilansowania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, a także uwarunkowania przyrodnicze, powodziowe i górnicze oraz ustalenia dokumentów nadrzędnych.

Sposób uwzględnienia zgłoszonych postulatów wynikał z oceny ich zgodności z przyjętą strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy, istniejącym zagospodarowaniem terenów oraz zasadami ładu przestrzennego. W uzasadnionych przypadkach zgłoszone wnioski i uwagi stanowiły podstawę do weryfikacji i odpowiedniego dostosowania ustaleń projektu planu ogólnego, w szczególności w zakresie rodzaju i zasięgu stref planistycznych. Nie uwzględniono natomiast postulatów sprzecznych z obowiązującymi przepisami, występującymi ograniczeniami przestrzennymi lub przyjętymi założeniami polityki przestrzennej gminy.

Przy rozpatrywaniu wniosków i uwag uwzględniono również specyfikę planu ogólnego jako aktu planowania przestrzennego oraz wynikający z przepisów ograniczony zakres jego ustaleń. W związku z tym

postulaty dotyczące szczegółowych zasad zagospodarowania terenów, właściwych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie mogły zostać bezpośrednio uwzględnione w planie ogólnym.

W odniesieniu do art. 42, ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko stwierdza się, że udział społeczeństwa w postępowaniu został przeprowadzony w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami, tj.:

- Dnia 29.04.2024 r. ogłoszono w prasie, na stronie biuletynu informacji publicznej, na stronie internetowej miasta oraz wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego miasta Imielin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ze stosowną informacją dot. terminu, miejsca i formy składania wniosków.
- Do planu ogólnego wpłynęły 103 wnioski, z czego 42 po terminie. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono żadnych wniosków.
- Dnia 25.04.2024 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
- Informacje zawarte w poszczególnych odpowiedziach udzielonych na ww. pisma w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zostały w niej uwzględnione w zakresie adekwatnym do charakteru obszaru opracowania.
- Dnia 15.07.2025 r. (zaktualizowana wersja dnia 29.10.2025 r.) zamieszczono na stronie biuletynu informacji publicznej projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko.
- Dnia 16.07.2025 r. oraz 31.10.2025 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o opinię o projekcie planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
- Ww. Instytucje wydały opinie. W przypadku pism Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska wydano opinie z uwagami (pkt 2.2 niniejszego podsumowania).
- Dnia 9.01.2026 r. zamieszczono na stronie biuletynu informacji publicznej projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków wraz ze sposobem ich rozpatrzenia.
- Dnia 12.01.2026 r. ogłoszono w prasie, na stronie biuletynu informacji publicznej, na stronie internetowej miasta oraz wywieszono obwieszczenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
- Do planu ogólnego wpłynęły łącznie 304 uwagi. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

- Dnia 25.05.2026 r. oraz 14.07.2026 r. (przed uchwaleniem) zamieszczono na stronie biuletynu informacji publicznej projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem z konsultacji społecznych.

Podczas sporządzania planu ogólnego miasta Imielin spełnione zostały wymogi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2.4. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Analiza dokumentów zebranych na etapie sporządzania planu ogólnego pozwoliła przyjąć, iż jego skala oraz realizacja wyznaczonych kierunków zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje skutków transgranicznych (teren objęty opracowaniem znajduje się w znacznej odległości od granic Rzeczypospolitej Polskiej).

2.5. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień planu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ sporządzający plan ogólny dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (w tym skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu).

Plan ogólny, jako dokument strategiczny, nie stanowi podstawy do bezpośredniego realizowania inwestycji ani konkretnych działań przestrzennych, lecz wyznacza ramy dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu analiza skutków jego realizacji powinna koncentrować się na monitorowaniu wdrażania ustaleń planistycznych w dokumentach wykonawczych oraz na ocenie ich wpływu na zagospodarowanie przestrzenne i stan środowiska w ujęciu ogólnym.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ gminy dokonuje okresowej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając również skutki realizacji ustaleń planu ogólnego. W tym kontekście przewiduje się zastosowanie następujących metod:

- prowadzenie i aktualizacja rejestru miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym analiza zgodności ich ustaleń z profilem funkcjonalnym stref określonych w planie ogólnym;
- ocena kierunków rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, w szczególności w zakresie intensywności urbanizacji, rozwoju stref gospodarczych, ochrony terenów przyrodniczo cennych oraz efektywności wykorzystania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- uwzględnienie wyników systemów monitoringu środowiskowego, w tym raportów o stanie środowiska publikowanych przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska oraz Wojewódzkie Inspektoraty Ochrony Środowiska;

- korzystanie z danych pozyskiwanych przez jednostki odpowiedzialne za ochronę przyrody, gospodarkę wodną i planowanie infrastruktury, w tym Lasy Państwowe, Wody Polskie, zarządy dróg, starostwa powiatowe i urzędy wojewódzkie.

Analiza powinna być przeprowadzana w cyklu co najmniej raz w czasie kadencji rady, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach kompleksowego przeglądu polityki przestrzennej gminy. Dodatkowo, w miarę potrzeb, możliwe jest wykonywanie analiz częściowych, dotyczących wybranych zagadnień środowiskowych lub przestrzennych – np. na potrzeby aktualizacji dokumentów strategicznych, opracowania nowych planów miejscowych, czy oceny postępów wdrażania założeń planu ogólnego.

Załączniki:

- Plan ogólny miasta Imielin – Uchwała Nr XXXIV/154/2026 Rady Miasta Imielin z dnia 22 lipca 2026 r.
Link do pobrania: <https://dzienniki.slask.eu/legalact/2026/4684/>)
- Prognoza oddziaływania na środowisko (tekst oraz załączniki graficzne)
Link do pobrania: <https://bip.imielin.pl/pl/2402/0/etap-6-projekt-planu-ogolnego-do-uchwalenia-2-.html>