

PODSUMOWANIE

STRATEGICZNEJ OCENY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "CHMIELOWICE III" W OPOLU

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu został przyjęty uchwałą nr XXXIII/561/26 Rady Miasta Opola z dnia 27 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu.

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

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie naruszają ustaleń dotychczasowych dokumentów zagospodarowania przestrzennego Opola.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu stanowi teren położony w zachodniej części miasta. Obejmuje obręb ewidencyjny Chmielowice oraz fragment obrębu ewidencyjnego Wójtowa Wieś. Obszar został przyłączony do m. Opola w roku 2017 r. Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię 141,8 ha oraz zlokalizowany jest w granicach: od zachodniej granicę wyznacza ul. Centralna oraz ul. Nyska, od północnej i wschodniej granicę wyznaczają tory kolejowe, również od wschodniej rzeka - Glinka. Południową granicę wyznaczają działki 681 i 1174. W strukturze użytkowania występują użytki rolne, grunty zabudowane na użytkach rolnych lub zabudowane i tereny produkcji.

Dla ograniczenia uciążliwości zaproponowano rozwiązania chroniące środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi tj. pozostawienie udziału powierzchni biologicznie czynnej, zastosowanie rozwiązań zwiększających retencje w gruncie, realizacji systemów chroniących grunt i wody powierzchniowe i podziemne, a także działań ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza i emisje hałasu.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu przedstawia jeden wariant ustaleń planistycznych, będących wynikiem analizy wprowadzanych ustaleń na etapie projektowym pod kątem ich oddziaływań na środowisko, przy założeniu, że zawarte w projekcie planu ustalenia zostaną docelowo zrealizowane. Zapisy planu były tworzone w taki sposób, aby, wyeliminować rozwiązania, które stanowiłyby zagrożenie dla środowiska i ludzi. Rozwiązaniem alternatywnym byłoby nieuchwalenie projektowanego planu (tzw. wariant „0”). Za wariant „0” należy w tym przypadku uznać zagospodarowanie zrealizowane na podstawie decyzji administracyjnych.

Do głównych założeń projektowych przedmiotowego planu będzie należało zachowanie ustaleń i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Konsekwencje wynikające z braku realizacji postanowień zawartych w przedmiotowym projekcie planu można określić jako negatywne oddziaływanie, które występuje jako dysharmonijne lokowanie zabudowy, najczęściej mieszkaniowej prowadzące do zaburzeń zrównoważonego rozwoju. Konflikt pomiędzy gałęziami gospodarki i środowiska może objawiać się stratami niematerialnymi w postaci zwiększonej emisji bezwodników kwasowych oraz pyłów zawieszonych, które oddziałują negatywnie na przyrodę, doprowadzając do nieodwracalnych strat.

2. Uwzględnienie ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko

W procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, zgodnie zapisami Ustawy z dnia 3 o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2026 r. poz. 670 t.j.).

Prognoza oddziaływania na środowisko wypełnia zakres wynikający z art. 51 ust. 2 oraz art. 52 ust. 1 i 2 w/w Ustawy. Ponadto zakres i stopień szczegółowości wymagany w Prognozie oddziaływania na środowisko został uzgodniony z następującymi organami:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu – pismem znak: WOOŚ.411.1.131.2023.AKu z dnia 3 stycznia 2024 r.
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Opolu – pismem znak: NZ.9022.2.52.2023.EK z dnia 6 grudnia 2023 r.

Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu powstawała równolegle do projektowanego planu w ścisłej współpracy autorów poszczególnych opracowań, w związku z czym już na etapie koncepcyjnym ustalenia budzące zastrzeżenia były na bieżąco weryfikowane i minimalizowane. W Prognozie oddziaływania na środowisko oceniono, że realizacja projektu planu nie będzie generować znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko. Mając na względzie wymogi prawne odnoszące się do ochrony zasobów środowiska, dostępną wiedzę na etapie sporządzania Prognozy przedstawiono w niej ustalenia wspierające ochronę środowiska, ochronę przyrody i krajobrazu oraz rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację potencjalnych oddziaływań wynikających z realizacji projektu planu. W planie uwzględniono m.in.:

- zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej
- odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych: poprzez rozdzielczą kanalizację sanitarną do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej, po niezbędnej rozbudowie, zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i gruntowych;
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających;

- zaopatrzenie w energię ciepłą: z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego ewentualnej niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę, ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła;
- realizacji zadań aktualizacji „Programu ochrony powietrza dla województwa opolskiego” oraz „Aktualizacji planu gospodarki niskoemisyjnej dla miasta Opola”;
- dostosowanie się do zapisów „Planu adaptacji Miasta Opola do zmian klimatu do roku 2030”;
- stosowanie zróżnicowanych form zieleni np. szpalery drzew przyulicznych, murawy, łąki kwietne, ogrody deszczowe etc. Mających wpływ na pobieranie wody oraz na poprawę jakości powietrza.

3. Uwzględnienie opinii właściwych organów

Zgodnie z procedurą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynikającą z 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 (Dz. U. 2026 r. poz. 670 t.j.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały poddane dwukrotnemu opiniowaniu. W wyniku procedury uzyskano następujące opinie:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu zaopiniował przedłożoną dokumentację - pismem znak: WOOŚ.410.1.48.2025.PM.2 z dnia 5 czerwca 2025 r. oraz pismem znak: WOOŚ.410.1.77.2025.PM.2 z dnia 31 lipca 2025 r.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Opolu zaopiniował przedłożoną dokumentację pozytywnie - NZ.9022.1.15.2025.EK z dnia 15 maja 2025 r.

4. Uwzględnienie zgłoszonych wniosków i uwag

Zgodnie z procedurą planistyczną wnioski do projektu planu można było składać do 29 grudnia 2023 r. Wraz z zarządzeniem nr OR-I.0050.68.2026 Prezydenta Miasta Opola z dnia 4 lutego 2026 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu wpłynęło 65 wniosków. 31 wniosków zostało uwzględnionych, 26 zostało częściowo uwzględnionych, 8 wniosków nie zostało uwzględnionych.

Wraz z podwojonym terminem końca składania uwag, który przypadał na dni: 2 kwietnia 2026 r. oraz 22 lipca 2026 r. do planu wpłynęły uwagi.

Zgodnie z zarządzeniem nr OR.I.0050.255.2026 Prezydenta Miasta Opole z dnia 22 kwietnia 2026 r. w sprawie rozpatrzenia uwag (...), wpłynęły 93 uwagi: 19 uwag zostało uwzględnionych, 65 zostało częściowo uwzględnionych oraz 9 zostało nieuwzględnionych.

Zgodnie z zarządzeniem nr OR.I.0050.505.2026 Prezydenta Miasta Opole z dnia 5 sierpnia 2026 r. w sprawie rozpatrzenia uwag (...), wpłynęło 57 uwag: 14 uwag zostało uwzględnionych, 37 zostało częściowo uwzględnionych oraz 6 zostało nieuwzględnionych.

5. Uwzględnienie wyników postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko jeżeli zostało przeprowadzone

Zgodnie z zapisami prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielowice III” w Opolu realizacja ustaleń planu nie będzie implikować transgranicznych oddziaływań na środowisko, wobec czego dokument ten nie musiał być poddany procedurze transgranicznej oceny oddziaływania na środowisko.

6. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 55 ust. 5 Ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2026 r. poz. 670 t.j.), Prezydent Miasta Opola zobowiązany jest do prowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu, względem środowiska. Monitorowanie skutków wdrożenia form zagospodarowania proponowanych w planie jest skomplikowanym procesem, szczególnie w krótkim przedziale czasowym, ponieważ dopiero w dłuższej perspektywie zmiany w zagospodarowaniu mogą być zauważalne. Narzędziami, przydatnymi w tej analizie powinny być:

- wskaźniki dotyczące zmian w powierzchni zajętej przez poszczególne formy zagospodarowania przestrzeni,
- liczba wydawanych pozwoleń na budowę obiektów o różnym przeznaczeniu,
- liczba nowo wznoszonych budynków,
- liczba posadzonych/usuniętych drzew i krzewów,
- wskaźniki dotyczące jakości powietrza i poziomu hałasu.

Pojawienie się jakichkolwiek niezgodności powinno skutkować podjęciem stosownych działań mających na celu wyegzekwowanie od właścicieli lub zarządców uciążliwych obiektów oraz dostosowanie się do norm środowiskowych.

Skutki realizacji postanowień dokumentu, będące przedmiotem monitoringu będą omówione w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, opracowywanych raz na kadencję Rady Miasta Opola.

7. Komponenty środowiska proponowane do objęcia monitoringiem

Lp.	komponent środowiska/ przedmiot analiz	metoda/ źródła informacji	częstotliwość
1.	zabudowa, powierzchnia biologicznie czynna, stan zieleni	mapa pokrycia terenu (ortofotomapy, zdjęcia satelitarne), decyzje o wycince drzew	nie rzadziej niż raz na 5 lat
2.	klimat akustyczny	mapy hałasu, pomiary hałasu	nie rzadziej niż raz na 5 lat
3.	powietrze atmosferyczne	pomiary poziomów substancji w powietrzu, ocena stanu jakości powietrza w strefach	na bieżąco
4.	realizacja obiektów z zgodzie z zapisami planu miejscowego	nadzór budowlany, analiza ortofotomapy	na bieżąco

Źródło: opracowanie własne