

SEKRETARIAT  
PREZYDENTA MIASTA

Wpłynęło dnia 10.03.2026 Olsztyn, dnia 10.03.2026 r.

URZĄD MIASTA OLSZTYNIA  
KANCELARIA GŁÓWNA

Konowka  
2026-03-11

Nr: DK 0530/1743

Prezydent Miasta Olsztyna

Plac Jana Pawła II nr 1

10-101 Olsztyn

**PETYCJA MIESZKAŃCÓW**

**w sprawie planowanej przebudowy ul. Chełmińskiej oraz skutków inwestycji deweloperskich  
w rejonie ulic Chełmińskiej, Rataja i Bydgoskiej w Olsztynie**

*na podstawie art. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach*

My, niżej podpisani mieszkańcy osiedla Podleśna w Olsztynie, wnosimy niniejszą petycję dotyczącą:

1. planowanej przebudowy ul. Chełmińskiej,
2. planowanej realizacji inwestycji mieszkaniowych w rejonie ul. Chełmińskiej, Rataja i Bydgoskiej,
3. niewystarczającej infrastruktury kanalizacji deszczowej oraz zmian stosunków wodnych na tym obszarze.

Ulica Chełmińska na odcinku od ul. Jagiellońskiej do budynku przy ul. Chełmińskiej 16 stanowi wąską drogę osiedlową o charakterze lokalnym, przeznaczoną głównie dla ruchu mieszkańców oraz użytkowników przyległych nieruchomości.

Droga ta nie jest przystosowana do ruchu ciężkiego sprzętu budowlanego ani intensywnego ruchu transportowego, a tym bardziej do stałego ruchu pojazdów ciężarowych.

Dopuszczenie ruchu ciężkiego sprzętu budowlanego będzie prowadzić do uszkodzenia budynków jednorodzinnych znajdujących się bezpośrednio przy drodze, w tym również obiektu zabytkowego podlegającego ochronie konserwatorskiej.

Z informacji uzyskanych przez mieszkańców wynika, że planowana inwestycja obejmuje budowę wewnątrz osiedla domków jednorodzinnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego o czterech kondygnacjach z garażem podziemnym.

Tego rodzaju inwestycja ma powstać na gruncie, który w przeszłości stanowił teren podmokły o charakterze bagiennym, dlatego realizacja budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym na takim terenie będzie wymagać głębokiej ingerencji w grunt oraz w układ wód gruntowych.

Planowana inwestycja w sposób istotny różni się skalą oddziaływania od istniejącej zabudowy jednorodzinnej i doprowadzi do zwiększenia obciążenia infrastruktury drogowej oraz ingerencji w stosunki wodne gruntu.

W aktualnym stanie, zmiana lokalnych stosunków wodnych zwiększy napór wód gruntowych na sąsiadujące z nią nieruchomości, prowadząc do lokalnej zmiany kierunków spływu wód opadowych oraz powstawania podtopień nieruchomości.

Zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne właściciel nieruchomości nie może zmieniać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, w szczególności kierować wód opadowych lub roztopowych na grunty sąsiednie ani powodować zmiany kierunku odpływu wód.

Jednocześnie wskazujemy, że zgodnie z art. 7 oraz art. 77 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego organ administracji publicznej zobowiązany jest do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy, w tym w szczególności do przeprowadzenia niezbędnych analiz i ekspertyz specjalistycznych w przypadku występowania ryzyka zmiany stosunków wodnych lub destabilizacji gruntu.

W naszej ocenie charakter inwestycji oraz uwarunkowania gruntowo-wodne tego terenu uzasadniają konieczność przeprowadzenia przez organ administracji publicznej szczegółowej analizy hydrologicznej i geotechnicznej przy udziale specjalistów z zakresu gospodarki wodnej i geotechniki.

W związku z powyższym zasadnym jest przeprowadzenie szczegółowej analizy hydrologicznej oraz geotechnicznej przed podjęciem realizacji inwestycji.

W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się 150 letnie dęby, stanowiące istotny element przyrodniczy oraz krajobrazowy tej części miasta, a wraz z otaczającymi nieruchomościami i rowem odwadniającym cenny przyrodniczo ekosystem.

Z tego względu zmiany warunków wodnych w strefie ich wzrostu doprowadzą do osłabienia systemu korzeniowego tych cennych drzew i w konsekwencji do pogorszenia ich kondycji lub całkowitego obumarcia. Inwestycja zaplanowana została w strefie ochronnej dla przyszłych pomników przyrody.

Stosownie do art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody obowiązuje zakaz działań mogących prowadzić do uszkodzenia lub pogorszenia warunków wzrostu pomników przyrody.

Budynek przy ul. Chełmińskiej 10 został wzniesiony na sztucznie uformowanej skarpie po wcześniejszej wymianie gruntu, dlatego zmiana stosunków wodnych oraz ewentualne odwodnienie wykopu pod podziemne garaże mogą doprowadzić do destabilizacji gruntu, dalszego osiadania skarpy i w konsekwencji poważnego uszkodzenia konstrukcji budynku. Budynek ten już ucierpiał przy budowie przez miasto pobliskiego kolektora sanitarnego, poprzez obniżenie się opaski, rysy na elewacji i inne. Mieszkańcy tego bloku i SM „Podlesie” będą występować w tej sprawie do nadzoru budowlanego.

W przypadku inwestycji mogących wpływać na stosunki wodne oraz stabilność gruntu zastosowanie powinna mieć zasada przezorności, wymagająca szczegółowej weryfikacji potencjalnych skutków środowiskowych przed podjęciem decyzji inwestycyjnych.

W tym miejscu należy podkreślić, że zgodnie z art. 417 §1 Kodeksu cywilnego za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej odpowiedzialność ponosi jednostka samorządu terytorialnego.

Zamierzenia Urzędu Miasta w tym zakresie budzą poważne wątpliwości.

Mimo że problem zalewania budynku przy ul. Rataja 19A był wielokrotnie zgłaszany władzom miasta wydaje się, że nie wyciągnięto z tego prawidłowych wniosków. W konsekwencji realizacja kolejnych inwestycji wielorodzinnych włączonych do tej samej infrastruktury kanalizacji deszczowej może doprowadzić do dalszego przeciążenia systemu odprowadzania wód opadowych, a w efekcie do zwiększenia ryzyka zalewania nieruchomości sąsiednich.

Znaczna koncentracja inwestycji deweloperskich w tej części miasta rodzi uzasadnione wątpliwości, czy w procesie planowania przestrzennego w wystarczającym stopniu uwzględniany jest interes społeczny mieszkańców.

Tak znaczna intensyfikacja zabudowy na ograniczonym obszarze powinna być poprzedzona kompleksową analizą urbanistyczną, uwzględniającą możliwości infrastrukturalne oraz środowiskowe tego terenu.

My, mieszkańcy osiedla Podlesna, podobnie jak wszyscy mieszkańcy Olsztyna, oczekujemy, że rozwój tej części miasta będzie odbywał się w sposób zrównoważony, z poszanowaniem jakości życia mieszkańców oraz z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury.

W naszej ocenie tak duża koncentracja inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych na ograniczonym obszarze wymaga przeprowadzenia kompleksowej analizy ich wpływu na środowisko, infrastrukturę drogową oraz system odprowadzania wód opadowych, a także przeprowadzenia rzetelnych konsultacji społecznych z mieszkańcami tej części miasta.

Jednocześnie wskazujemy, że pomijanie głosu mieszkańców w procesie planowania i realizacji inwestycji pozostaje w sprzeczności z zasadą pogłębiania zaufania obywateli do organów władzy publicznej, o której mowa w art. 8 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Jednocześnie wskazujemy, że podejmowanie decyzji inwestycyjnych w warunkach występowania istotnych wątpliwości co do wpływu inwestycji na stosunki wodne, stabilność gruntu oraz bezpieczeństwo sąsiednich nieruchomości wymaga szczególnej staranności organu administracji publicznej, ponieważ skutki takich decyzji mogą rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą jednostki samorządu terytorialnego.

**Z powyższych względów, kierując się troską o przestrzeń naszego zamieszkania oraz o środowisko przyrodnicze tej części miasta, za które jako mieszkańcy czujemy się odpowiedzialni, wnosimy o:**

- wstrzymanie wszelkich prac związanych z planowaną inwestycją do czasu przeprowadzenia kompleksowych analiz jej skutków;
- przeprowadzenie rzetelnych konsultacji społecznych z mieszkańcami osiedla Podleśna;
- przedstawienie analizy wpływu planowanej inwestycji na stosunki wodne oraz stabilność gruntów;
- przedstawienie analizy oddziaływania inwestycji na pomnikowe dęby znajdujące się w jej bezpośrednim sąsiedztwie;
- przedstawienie analizy bezpieczeństwa budynków przy ul. Chełmińskiej 3, 10, 16 w kontekście planowanych prac;
- przedstawienie kompleksowej analizy przepustowości kanalizacji deszczowej w rejonie ulic Chełmińskiej, Rataja i Bydgoskiej;
- podjęcie pilnych działań zmierzających do modernizacji sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający jej odpowiednią przepustowość dla istniejącej oraz planowanej zabudowy.

**Mamy nadzieję, że przedstawione przez mieszkańców argumenty zostaną wnikliwie przeanalizowane, a podejmowane decyzje będą uwzględniały zarówno potrzeby rozwoju miasta, jak i konieczność ochrony warunków życia mieszkańców oraz walorów przyrodniczych tej części Olsztyna.**

**Wyrażamy przekonanie, że głos mieszkańców zostanie potraktowany z należytą uwagą, a dalsze działania w tej sprawie będą prowadzone w sposób transparentny oraz z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa.**

Z poważaniem

Mieszkańcy Osiedla Podleśna

