



URZĄD MIASTA OLSZTYNA
Prezydent Olsztyna

Olsztyn, dnia 19 .05.2026 r.

Nr dokumentu: 145808.05.2026-W

Mieszkańcy Osiedla Podleśna

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na petycję z dnia 12.03.2026 r. w sprawie przebudowy ul. Chełmińskiej oraz skutków inwestycji deweloperskich w rejonie ulic Chełmińskiej, Rataja i Bydgoskiej w Olsztynie pragnę wyjaśnić, że w obszarze realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Chełmińskiej nie obowiązują obecnie akty normatywne ani inne akty administracyjne wpływające na ograniczenia realizacji inwestycji wykonywanej na podstawie pozwolenia na budowę.

Analizę oddziaływania inwestycji na środowisko dokonuje się stosownie do art. 71 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i dla przedsięwzięć ujętych w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Jej celem jest określenie, jak dana inwestycja (wymieniona w rozporządzeniu) wpłynie na środowisko i jak dokonać jego najlepszego zabezpieczenia przed jej negatywnymi skutkami. Inwestycja przy ul. Chełmińskiej nie była wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stąd nie było prawnie wymagane wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, tym samym sporządzenia dokumentacji środowiskowo-przyrodniczej określającej oddziaływanie inwestycji na środowisko (w tym na dęby rosnące na działce sąsiadującej z inwestycją - 23-58). Temat był analizowany na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy decyzji nr I-164/2015 z dnia 30.11.2015 r. (sygn. RMB. 6730. 102. 2015), kiedy to ustalono, że nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. W aktualnym stanie prawnym nie istnieją podstawy ani prawne, ani faktyczne do przeprowadzenia postępowania administracyjnego w kierunku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, co z kolei odbywa się nie z urzędu a na wniosek inwestora.

Urząd Miasta Olsztyna
Pl. Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn

Certyfikat Systemu Zarządzania Jakością
ISO 9001 Nr CSJ/733/2015

TELEFON +48 89 50 60 000
E-MAIL kancelaria.ogolna@olsztyn.eu
ADE AE:PL-17230-81823-GHBTS-37
WWW olsztyn.eu
BIP bip.olsztyn.eu

Dęby Adam i Ewa w dniu wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę nie były i do dzisiaj nie są ustanowione pomnikami przyrody. Również drzewa zlokalizowane na nieruchomości inwestora nie były pomnikami przyrody. Z tego powodu nie można było nałożyć na fragment nieruchomości inwestora, kolidujący z drzewami, rygorów ochrony pomnikowej - zakazów, które wynikają z uchwały rady miasta ustanawiającej tę formę ochrony przyrody. Zakazy te są wybrane z katalogu zawartego w art. 45 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, mają na celu wzmocnienie ochrony drzew. Stanowią jednocześnie ograniczenie możliwości zagospodarowania i użytkowania nieruchomości, ale nie wykluczają realizacji na niej inwestycji co do zasady.

Działania dotyczące objęcia ochroną pomnikową ww. drzew zostały wstrzymane w 2021 r. i taki stan formalno-prawny jest nadal aktualny. Stanowisko w tej sprawie zajęła Rada Miasta i zawarte jest w uchwale nr XXXIX/ 660/21 z dnia 24.11.2021 r. w sprawie rozpatrzenia petycji zgłoszonej przez Towarzystwo Miłośników Wołynia i Polesia Oddział w Olsztynie dotyczącej nadania statusu pomników przyrody dwóm dębom rosnącym na działce nr 58, obr. 23. W związku z brakiem zgody Spółdzielni Mieszkaniowej Podlesie na ustanowienie służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość Spółdzielni położoną przy ul. Chełmińskiej 2, 4, 6, 8, 10 (dz. ozn. nr 32/4, obr. 23), konieczne było wystąpienie do Sądu z wnioskiem o ustanowienie służebności gruntowej m.in. w celu wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych, wykonywania przeglądów, utrzymywania ich otoczenia, usuwania odpadów z gminnej działki, zapewnienia udostępniania przedmiotowych drzew innym mieszkańcom. Sprawa jest w sądzie i nie została jeszcze zakończona. Oczekując rozstrzygnięcia sądowego tut. organ kompletuje dokumentację dotyczącą walorów przyrodniczych dębów, która może zostać wykorzystana na potrzeby ustanowienia ich pomnikami przyrody jak ekspertyzy/opinie dendrologiczne dębów z 2021 r. i 2024 r., karty informacyjne tych drzew. Ponadto, celem zabezpieczenia dobrostanu dębów, Miasto wprowadziło do Planu Ogólnego Olsztyna zapisy obejmujące działkę, na której rosną, jako strefę SN–zieleni naturalnej i rekreacji z profilem dodatkowym ZN–zieleni naturalnej. W zakresie wydawania zezwoleń na usunięcie drzew i krzewów prawnie chronionych kompetencje Prezydenta Olsztyna dotyczą wyłącznie działki inwestora t.j. dz. ewid. nr 23-23/3 (decyzja SD.6131.4.2026.AZ. z dnia 02.02.2026 r. zezwalająca na usunięcie 5 drzew i 33 m² krzewów). Nie ma wymagania prawnego dotyczącego weryfikacji wykonania zezwolenia, ale po wystąpieniu mieszkańców dotyczącym wstrzymania inwestycji ustalono, że inwestor nie przekroczył granic udzielonego zezwolenia (j.w.). Na pozostałe działki objęte inwestycją (gminne) zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów prawnie chronionych wydaje Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego - stosownie do art. 90 ust. 2 u.o.p.

W dniu 22.04.2026 r. w odpowiedzi na wniosek tutejszego organu administracji architektoniczno-budowlanej o przeprowadzenie kontroli i weryfikację, czy obecnie prowadzone roboty budowlane przy ul. Chełmińskiej prowadzone są w warunkach samowoli budowlanej (co miałyby miejsce, gdyby pozwolenie na budowę wygasło) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził, że obecnie prowadzone na terenie ww. inwestycji prace nie wyczerpują przesłanek samowoli budowlanej, o której mowa w art. 48 ustawy Prawo budowlane.

Biorąc pod uwagę powyższe Prezydent Olsztyna, nie ma uprawnień do wstrzymania realizacji inwestycji przy ul. Chełmińskiej w Olsztynie.

W kwestii żądania przeprowadzenia rzetelnych konsultacji wyjaśniam, że Prezydent działa na podstawie i w granicach prawa. Inwestycje w rejonie ulic: Rataja, Chełmińskiej i Bydgoskiej są inwestycjami prywatnymi realizowanymi na podstawie decyzji administracyjnych: decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę. Wydawanie ww. decyzji regulują ustawy: o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kodeks postępowania administracyjnego i prawo budowlane. Przepisy te nie przewidują konsultacji społecznych, ale zapewniają czynny udział stron w postępowaniach.

Z Państwa petycji wynika obawa o wpływ inwestycji na stosunki wodne, stabilność gruntów, na dęby oraz o bezpieczeństwo budynków w kontekście planowanych prac i wniesie o przedstawienie szeregu analiz. Prezydent nie ma delegacji prawnych do przeprowadzania takich analiz. Należy tutaj wyjaśnić, że za prawidłowe, bezpieczne, zgodne z zasadami wiedzy technicznej zaprojektowanie obiektu lub sposobu wykonywania robót budowlanych jest odpowiedzialny projektant oraz kierownik budowy. Organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może podważać rozwiązań sporządzonych przez uprawnionego projektanta. Tym bardziej że szereg szczegółowych rozwiązań pojawia się w projekcie technicznym, który nie podlega zatwierdzeniu przez tut. organ. Projekt techniczny musi być sporządzony przed rozpoczęciem robót. Nie mniej pragniemy zwrócić uwagę, że mimo że za rozwiązania projektowe odpowiedzialność ponosi uprawniony projektant, to Prawo budowlane przewiduje kontrolę procesu budowlanego i wykonywana robót budowlanych. Kontrolę taką sprawuje organ nadzoru budowlanego, w naszym przypadku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Olsztyna. W przypadkach opisanych w ustawie, w tym dotyczących wykonywania robót w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia lub zagrożenia środowiska organ nadzoru budowlanego w razie konieczności może wstrzymać prowadzenie robót budowlanych.

W petycji poruszana jest kwestia użytkowania ulicy Chełmińskiej i bezpieczeństwa ruchu drogowego. Informuję, że ul. Chełmińska na odcinku od skrzyżowania z ul. Jagiellońską do nieruchomości nr 16, stanowi pas drogowy drogi publicznej, z której zgodnie z Ustawą o drogach publicznych może korzystać każdy zgodnie z jej przeznaczeniem i ograniczeniami [...] (Art. 1 ww. ustawy). Droga w większości odcinka posiada nawierzchnię bitumiczną ograniczoną krawężnikami. Pozwolenie wydane na przejazd ul. Chełmińską dopuszcza ruch pojazdami o masie całkowitej do 24 ton oraz maksymalnym nacisku do 8 ton na jedną oś. Jeden z warunków zawartych w pozwoleniu, wyraźnie podkreśla, że „wszelkie zanieczyszczenia, uszkodzenia nawierzchni, konstrukcji ulicy bądź urządzeń drogowych, jakie powstaną wskutek przejazdu, winny być usunięte niezwłocznie staraniem i na koszt wnioskodawcy”. Ponadto Zarząd Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie zastrzegł sobie prawo do cofnięcia zezwolenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku pogorszenia się stanu technicznego nawierzchni drogi lub niestosowania się do pozostałych warunków. Kontrola drogi przeprowadzona dnia 24 kwietnia 2026 roku nie wykazała pogorszenia stanu technicznego drogi. Ponadto na granicy jednej z prywatnych działek rozpoczęła się budowa ogrodzenia. Aktualnie ZDZiT w Olsztynie sprawdza, czy budowa ta nie ingeruje w pas drogowy.

Odnosząc się do problemów podniesionych w petycji dotyczących infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej oraz zmian stosunków wodnych w rejonie ulic Chełmińskiej, Rataja i Bydgoskiej, wyjaśniam, że kwestia zalewania budynku przy ul. Rataja 19A była przedmiotem postępowania administracyjnego prowadzonego przez właściwe organy nadzoru budowlanego i została ostatecznie rozstrzygnięta decyzjami Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Decyzją z dnia 3.10.2024 r., znak: P.7721.89.2024.16.KK, Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego potwierdził brak związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy funkcjonowaniem miejskiej kanalizacji deszczowej a zalewaniem nieruchomości przy ul. Rataja 19 i 19A w Olsztynie, wskazując jednocześnie, że przedmiotowa kanalizacja pozostaje drożna i nie wykazuje nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego. Powyższe rozstrzygnięcie ma charakter ostateczny w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.

Planowana modernizacja odcinka sieci kanalizacji deszczowej DN 300 w ul. Rataja ma charakter eksploatacyjny i prewencyjny, a jej celem jest poprawa stanu technicznego infrastruktury oraz wydłużenie jej okresu użytkowania. Działania te nie wynikają z konieczności usunięcia awarii ani nie stanowią potwierdzenia niewłaściwego funkcjonowania istniejącej sieci.

Gmina Olsztyn prowadzi działania w zakresie eksploatacji, utrzymania oraz rozbudowy kanalizacji opadowej w oparciu o „Program rozbudowy kanalizacji deszczowej Miasta Olsztyna”, opracowany w 2012 r. i zaktualizowany w latach 2018 oraz 2023. Dokument ten stanowi podstawę planowania inwestycji w zakresie odwodnienia miasta i uwzględnia uwarunkowania hydrologiczne, hydrauliczne oraz zagospodarowanie przestrzenne, w tym prognozowany rozwój zabudowy, w horyzoncie czasowym do 2040 r.

Program ma charakter kompleksowy i systemowy, co oznacza, że określa docelowy model funkcjonowania sieci kanalizacji deszczowej w skali całego miasta. W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba każdorazowego sporządzania odrębnych analiz dla poszczególnych odcinków sieci, o ile nie wystąpią przesłanki techniczne uzasadniające ich wykonanie.

Informuję, że z ww. Programem można zapoznać się po uprzednim uzgodnieniu terminu pod nr tel. 89 50 60 420 w siedzibie urzędu, pokój 229 w godzinach pracy urzędu.

Jednocześnie wskazuję, że Gmina Olsztyn realizuje sukcesywnie działania inwestycyjne i utrzymaniowe w zakresie kanalizacji deszczowej w rejonie ulic Bydgoskiej i Rataja, obejmujące w szczególności:

- budowę zbiornika retencyjnego na rowie otwartym o pojemności ok. 1500 m³,
- wykonanie przepustu drogowego na rowie otwartym przy ul. Oficerskiej,
- wykonanie przepustu drogowego na rurociągu melioracyjnym DN 250 pod ul. Bydgoską,
- wykonanie przyłącza do sieci kanalizacji deszczowej DN 400 dla rowu otwartego w sąsiedztwie działki z dębami,
- wykonanie dodatkowego wpustu ulicznego przy ul. Rataja w rejonie budynku nr 19.

Ponadto w planach inwestycyjnych ujęto budowę odcinka sieci kanalizacji deszczowej DN 500 w ul. Bydgoskiej oraz renowację odcinka sieci DN 300 w ul. Rataja.

Mając na uwadze powyższe, brak jest podstaw do stwierdzenia zarówno niewłaściwego funkcjonowania miejskiej infrastruktury kanalizacji deszczowej oraz braku realizacji i planowania inwestycji w analizowanym obszarze.

Z poważaniem

Prezydent Olsztyna
Robert Szewczyk

Otrzymują:

1. Mieszkańcy Osiedla Podleśna

2. a/a – 1684/26