

Rada Osiedla Redykajny

ul. Hozjusza 11

11-041 Olsztyn

Dekretacja zastępcza:

Data 2.9. WRZ. 2025 Podpis. *J. Pamb.*

URZĄD MIASTA OLSZTYNA
Wydział Urbanistyki i Architektury

Wpłynęło dnia 2.9. WRZ. 2025
2013/2015

SEKRETARZ MIASTA

Joanna Dąbomirska-Stemieńczuk

Olsztyn, dnia 25.09.2025r.

URZĄD MIASTA OLSZTYNA
KANCELARIA OGÓLNA

WPŁYNEŁO DNIA:
114564.09.2025-P
2025-09-26

Wioletta Bułanowska

Nr. 505.1688

Pan Robert Szewczyk

Prezydent Miasta Olsztyna

Urząd Miasta Olsztyna

ul. Pl. Jana Pawła II Nr 1

10-101 Olsztyn

Znak sprawy: UA.6722.5.2024

Nr dokumentu:205133.09.2025-W

Stosownie otrzymanego w dniu 17.09.2025r. pisma w sprawie przygotowywania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny Północ”, Rada Osiedla Redykajny w Olsztynie informuje, że zapoznała się z projektem dokumentu i na tym etapie generalnie nie wnosi zastrzeżeń, pod warunkiem, że komunikacja podczas budowy nowej dzielnicy „Redykajny Północ” nie będzie odbywała się od strony ulic: Hozjusza i Poziomkowej.

Z poważaniem

Przewodnicząca Rady Osiedla

Mariola Saks

Olsztyn, dnia 29 września 2025 r.

OPINIA

Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej w Olsztynie w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) opiniuje ww. projekt pozytywnie z następującymi uwagami:

1. Z uwagi na lokalizację omawianego terenu planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, dla którego obowiązują m. in. zakazy wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu i zmiany stosunków wodnych, należy w opinii Komisji uzupełnić - w porozumieniu z RDOŚ - projekt planu o określenie dopuszczalnych zasad wykonywania tych prac przy budowie obiektów budowlanych. Zasady te mogą zostać oparte na opracowaniu pt. „Zalecenia w zakresie kwalifikacji prac ziemnych pod kątem zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu” autorzy dr Krzysztof Badora, dr Radosław Wróbel (dostęp w domenie gov.pl.) Proponuje się dodanie w § 3.1 punku 16 w brzmieniu: **prace ziemne trwale zniekształcające teren** - wykonywanie wszelkich nasypów ziemnych lub wykonywanie wykopów na głębokość większą niż określona w zasadach oceny ryzyka złamania zakazu dla grupy „małego ryzyka” określonych w „Zalecenia w zakresie kwalifikacji prac ziemnych pod kątem zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu” autorzy dr Krzysztof Badora, dr Radosław Wróbel (dostęp w domenie gov.pl.);
2. W odpowiednich kartach ustaleń szczegółowych dla terenów przewidujących możliwość lokalizacji nowych obiektów budowlanych dodanie ustalenia o sposobie wykonywania prac ziemnych w sposób niepowodujący złamania zakazu, o którym mowa wyżej;
3. W odpowiednich kartach ustaleń szczegółowych dla terenów przewidujących możliwość lokalizacji nowych budynków zwiększenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 60%;
4. W projekcie planu wyznaczenie czytelnej w strukturze funkcjonalnej osiedla pieszo - rowerowej osi komunikacyjnej, łączącej tereny mieszkaniowe z ogólnodostępnym brzegiem jeziora Redykajny, w tym z plażą. Ciąg należy planować jako samodzielny trakt pieszo - rowerowy lub promenadę pieszo - rowerową realizowaną równoległe do planowanych dróg, izolowaną od komunikacji samochodowej pasem zieleni wysokiej i niskiej. Przykładowe rozwiązanie tego typu zastosowano wzdłuż ul. Żurawiej w Olsztynie - Łupstychu;
5. W projekcie planu wyznaczenie na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną sieci dróg wewnętrznych oraz przejść pieszych, wraz z odpowiadającymi im liniami zabudowy. Uszczegółowienie to pozwoli na wyznaczenie i egzekwowanie kompozycji urbanistycznej, nie dopuszczając do żywiołowych i często nieprzemyślanych pod kątem całościowej kompozycji przypadkowych podziałów geodezyjnych. Drogi wewnętrzne powiązać należy z ciągami pieszymi pozwalającymi na komunikację wewnątrz dużych kwartałów planowanej

zabudowy w kierunku sąsiadujących z danym kwartałem terenów rekreacyjnych. Siatka przejść pieszych powinna umożliwiać „przejście” przez jednostkę zabudowy jednorodzinnej (a nie konieczność jej „obchodzenia”);

6. Przyjęcie kompozycji urbanistycznej poprzez działania wymienione w pkt 5 pozwoliłoby na wyznaczenie m. in. placów zabaw dla dzieci dla zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, podnosząc ich jakość i minimalizując ilość.
7. Zapewnienie, analogicznie jak do plaży (punkt 5 naszego stanowiska), miejsca na doprowadzenie ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż ulic (38KDL i 44KDD) od ul. Hozjusza (34KDL) do obszaru 33UE-US-UR (m.in. edukacja) i 28UT-US-UK (sport i rekreacja) zapewniającego dzieciom i młodzieży bezpieczne dojście i dojazd na rowerach do mogącej tam powstać szkoły i terenów rekreacyjnych. Uzasadnienie - dojazd samochodem jest tam utrudniony (ulica-sięgacz), a Wydział Urbanistyki zakłada odchodzenia od dowożenia dzieci samochodem do szkoły.
8. W § 15. „Ustala się następujące tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym...” zabrakło wpisania terenu 38KDL (m.in. edukacja - opisany dokładniej w §16 p.12).



Mariola Sarna

Dokument
podpisany przez
Piotr Marcin
Mikulski-Bąk
Data: 2025.09.29
16:13:20 CEST

Piotr Mikulski-Bąk
architekt URP
1984-0025
uprawnienie budowlane
§ 13.1.1, § 14.1.1 nr 5409/OI
w specjalności architektonicznej

Piotr Mikulski- Bąk

Grzegorz
Robert Dżus

Elektronicznie
podpisany przez
Grzegorz Robert Dżus
Data: 2025.09.30
14:21:10 +02'00'

Grzegorz Dżus



Piotr Gadomski

MPEC/TI/15/97/25

Olsztyn, 18.09.2025 r.

**Urząd Miasta Olsztyna
Wydział Urbanistyki i Architektury
pl. Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn**

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny Północ w Olsztynie.

Szanowni Państwo,

W odpowiedzi na pismo złożone w dniu 10.09.2025 r. (znak sprawy: UA.6722.5.2025-W) odnośnie przygotowywania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny Północ” Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o. o. w Olsztynie informuje, że nie wnosi uwag do projektu ww. planu.

Z poważaniem



Signed by /
Podpisano przez:
Lidia Warnel
Date / Data:
2025-09-22
14:32



Signed by /
Podpisano przez:
Jarosław Kosin
Date / Data:
2025-09-22
13:36

Sprawę prowadzi:

mgr inż. Mariusz Rusinowski
tel. 89 524-12-11
e-mail: mrusinowski@mpec.olsztyn.pl



2025 -10- 06

Beata Kalbarczyk
Nr ...DK05060245

Orange Polska S.A.
Domena Hurt
Zarządzanie Zasobami Sieci i IT
Dział Zarządzanie Zasobami Infrastruktury
i Obsługi Klienta
ul. Składowa 35,
90-127 Łódź

Prezydent Olsztyna
Pl. Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

Łódź, 24 września 2025r.

Numer pisma: TTDSILU/RN.2509230134

Temat: Opinia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na pismo nr UA.6722.5.2024 nr dok. 205133.09.2025-W z dnia 10.09.2025r. data wpływu 23.09.2025r. w sprawie opinii projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny Północ, informujemy, że nie wnosimy uwag do przedstawionego projektu z uwzględnieniem następujących zapisów:

1. Utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci teletechniczne, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb oraz realizację nowych. Obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych lub napowietrznych i innych dostępnych rozwiązań opisanych w normach ORANGE POLSKA S.A.
2. Możliwość budowy i rozbudowy stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii.
3. W przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi własności Orange Polska S.A. należy wystąpić do Orange Polska o wydanie warunków technicznych na ich zabezpieczenia lub przełożenia.

Z poważaniem

Roksana Napieralska

Dział Zarządzania Zasobami Infrastruktury i Obsługi Klienta

ZNS.9022.3.72.2025.PS

Prezydent Olsztyna

OPINIA SANITARNA

Na podstawie art. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416), art. 54 ust. 1 i ust. 3 oraz art. 58 ust. 1 pkt 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), po zapoznaniu się z dokumentacją przedłożoną przy wniosku Prezydenta Olsztyna z dnia 10 września 2025 r. (data wpływu: 10 września 2025 r.) znak: UA.6722.5.2024

*Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Olsztynie
wyraża pozytywną opinię
pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych*

*o projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie”*

z zastrzeżeniem: działalność prowadzona na terenach przeznaczonych pod usługi nie może powodować uciążliwości pogarszających warunki zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi, w tym mieszkalnych, w szczególności poprzez emisję dymów, pyłów, nieprzyjemnych zapachów, hałasu o wartościach przekraczających poziomy normowe albo innych czynników o charakterze uciążliwym lub szkodliwym dla ludzi.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 10 września 2025 r. (data wpływu: 10 września 2025 r.) znak: UA.6722.5.2024 Prezydent Olsztyna zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie z wnioskiem o uzgodnienie projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie”.

Do ww. wniosku dołączono projekt Uchwały Rady Miasta Olsztyna oraz prognozę oddziaływania na środowisko (sporządzoną przez VizEko Izabela Robak). Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Olsztynie uzgodnił proponowany przez Prezydenta Olsztyna zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie (Opinia z dnia 5 lutego 2025 r. znak: ZNS.9022.3.2.2025.EK1).

Ustawa 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 nakłada konieczność opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez państwowego powiatowego inspektora sanitarnego. Właściwym miejscowo w przedmiotowej sprawie jest Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Olsztynie.

Z dokumentacji wynika, iż głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest zagospodarowanie terenów, zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ochrona istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych, umożliwienie racjonalnego zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych, a także ochrona obszarów cennych przyrodniczo. Celem opracowania planu jest również ograniczenie niekontrolowanego i niezgodnego z polityką przestrzenną miasta zagospodarowania tego terenu. Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r.

Przedmiot i granice planu zostały określone w Uchwale Nr VI/81/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 października 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie. W granicach niniejszego planu tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części osiedla Redykajny w Olsztynie – "Redykajny – Południe", przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/395/04 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 czerwca 2004 r.

Z przedstawionej dokumentacji wynika, że projektem planu objęto teren o powierzchni ok. 212 ha, w północnej części osiedla Redykajny, którego północno-zachodnia granica przebiega w pobliżu jeziora Redykajny, następnie wzdłuż linii brzegowej ww. jeziora i dalej wzdłuż granicy z gminą Dywity do granicy „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnej granicy Miasta Olsztyna” (uchwała Nr XXVII/369/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 31 sierpnia 2016 r.). Północno-wschodnia granica pokrywa się z granicami ww. „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnej granicy Miasta Olsztyna” i „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie Oczyszczalni Ścieków Łyna, Os. Redykajny w Olsztynie i zmiany planu o nazwie Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Redykajny w Olsztynie w obszarze ul. Hozjusza (Obr. 156, dz. 3/11)” (uchwała Nr XXXVII/659/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 15 maja 2013 r.). Granica południowo-wschodnia ograniczona jest częściowo granicą „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnej granicy Miasta Olsztyna”, a następnie przebiega po granicach działek do styku działek nr 154 - 3319/2, 155-4/1 i 157-32/1. Od południowego zachodu zamyka się na granicy działki nr 154-3319/2.

Przeznaczenie przedmiotowego obszaru planu miejscowego projektuje się jako: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem MN; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony symbolem MNW; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczony symbolem MNW-U; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki – oznaczony symbolem MNW-UT; teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem MW; teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – oznaczony symbolem MW-U; teren usług – oznaczony symbolem U; teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki – oznaczony symbolem UT-US-UK; teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej – oznaczony symbolem UT-US-ZP; teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultu religijnego - oznaczony symbolem UE-US-UR; tereny dróg lokalnych – oznaczony symbolem KDL; teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem KDD; tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony symbolem KR; tereny komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony symbolem KP; teren lasu – oznaczony symbolem L; teren lasu lub zieleni naturalnej – oznaczony symbolem L-ZN; teren lasu lub zieleni urządzonej – oznaczony symbolem L-ZP; teren zieleni naturalnej – oznaczony symbolem ZN; teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej – oznaczony symbolem ZN-ZP; teren zieleni urządzonej – oznaczony symbolem ZP; teren plaży – oznaczony symbolem ZB.

W celu ochrony środowiska oraz w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu ustala się m.in:

- a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, chyba że przeprowadzona dla nich ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisk; powyższe zakazy nie dotyczą inwestycji celu publicznego;
- b) w granicach planu zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków bytowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych oraz indywidualnych ujęć wody, za wyjątkiem ujęć wody służących potrzebom technologicznym i przeciwpożarowym;

- c) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o projektowany system kanalizacji komunalnej;
- d) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii;
- e) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;
- f) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system projektowanej sieci wodociągowej;
- h) zasady gospodarowania odpadami komunalnymi określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami
- i) w granicach planu zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów;
- j) w planie miejscowym występują tereny chronione przed hałasem, które na rysunku planu zostały oznaczone symbolami:
 - MN, MNW, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - MNW-U, MNW-UT, MW-U, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
 - U, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów szpitali w miastach, terenów domów opieki społecznej, pod warunkiem realizacji na nim usług edukacji, zdrowia i pomocy społecznej;
 - UE-US-UR, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, pod warunkiem realizacji na nim usług edukacji;
 - UT-US-ZP, L-ZP, ZN-ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, pod warunkiem realizacji na nich funkcji zieleni urządzonej;
 - ZP i ZB jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że na obszarze opracowania nie występują tereny zagrożone hałasem.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Olsztynie odnosząc się do przedłożonego przez Prezydenta Olsztyna projektu planu, uznał jak wyżej.

**PAŃSTWOWY POWIATOWY
INSPEKTOR SANITARNY
W OLSZTYNIE**

lek. wet. Teresa Parys
specjalista higieny
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują

1. Adresat

Do wiadomości

1. Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny

2. a/a



2025-70780

Bydgoszcz, 17 września 2025 r.

2350-DE-DSB-DUB-WFB.071.1323.2024.4

URZĄD MIASTA OLSZTYN
ul. JANA PAWŁA II 1
10-101 OLSZTYN

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie

Odpowiadając na pismo z dnia 10.09.2025r., znak UA.6722.5.2024, Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. opiniują pozytywnie otrzymany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wymienionego w nagłówku.

Sprawę prowadzi Sebastian Gajkowski (tel. 52 3751893, e-mail: sebastian.gajkowski@pse.pl).

Z poważaniem

Kopię otrzymują:

1. Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
Departament Rozwoju Systemu
2. WFB - aa

Adres do korespondencji: Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. w Bydgoszczy,
85-950 Bydgoszcz, ul. Marszałka Focha 16, Sekretariat: tel. +48 52 375 10 00, fax. +48 52 322 98 35

Olsztyn, 23.09.2025 r.

Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.
Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie
ul. Lubelska 42A, 10-409 Olsztyn
tel. 22 444 33 33, faks 89 538 30 01

Dział Zarządzania Majątkiem Sieciowym
Sekcja Ewidencji Majątku i Uzgodnień
tel. 89 538 31 64

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

URZĄD MIASTA OLSZTYNA
KANCELARIA OGÓLNA
DK05010374
2025 -10- 01

Beata Urbalewicz
Nr

Wasz znak: UA.6722.5.2024, nr dok 203653.09.2025-W

Nasz znak: PSGOL.ZMSM.422.251.2025

Dot.: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie.

Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie w odpowiedzi na pismo znak UA.6722.5.2024, nr dok 203653.09.2025-W z dnia 10.09.2025 dotyczące „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie” informuje, że na przedmiotowym terenie występuje sieć gazowa średniego ciśnienia.

W celu pozytywnego zaopiniowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie wnioskuje o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących zapisów :

- Zaopatrzenie w gaz będzie możliwe na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci gazowej w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej dla operatora oraz istnienia technicznych możliwości zasilania z sieci gazowej.
- Na terenie objętym opracowaniem występuje sieć gazowa średniego ciśnienia PE dn 225 wybudowana w 2000 roku o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4 MPa, dla której wyznaczona jest strefa kontrolowana określona w załączniku nr 2 (tabela 2) Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U.2013 poz. 640) i wynosi od 1 m do 30 m.
- Strefa kontrolowana jest to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne

zajmujące się transportem gazu ziemnego, podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

- W strefach kontrolowanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu oraz ograniczenia praw własności właścicieli gruntów nad gazociągami – związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora Systemu Dystrybucyjnego.
- W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Ponadto przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.
- Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.
- W przypadku planowania szczegółowych zadań inwestycyjnych na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, należy w stosunku do sieci gazowej uwzględnić przepisy wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U.2013 poz. 640) oraz dokonać uzgodnień lokalizacyjnych w Polskiej Spółce Gazownictwa sp. z o. o. Zakład Gazowniczy w Olsztynie, ul. Lubelska 42 A, 10-409 Olsztyn.
- W liniach rozgraniczających dróg i na terenach o innym przeznaczeniu (mieszaniowym, usługowym, przemysłowym, terenach zieleni) oraz w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów umożliwia się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowych.
- Zasady przebudowy sieci gazowej należy wykonywać na podstawie warunków określonych przez zarządcę istniejącej sieci.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem w/w uwag należy uzgodnić w Polskiej Spółce Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie, ul. Lubelska 42 A.

Dyrektor
Oddział Zakład Gazowniczy
w Olsztynie

Marcin Polczyński

Z poważaniem

Zastępca Dyrektora
ds. Techniczne
Oddział Zakład Gazowniczy
w Olsztynie

Krzysztof Bolba

Pismo sporządził: Jacek Kowalski



Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny

ZNS.9022.1.294.2025.SG
Olsztyn, dnia 09.10.2025 r.

Prezydent Olsztyna
Pl. Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

Dotyczy: zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie.

W odpowiedzi na wniosek Pana Roberta Szewczyka – Prezydenta Olsztyna znak: UA.6722.5.2024 z dnia 10.09.2025 r. (data wpływu: 10.09.2025 r.) w sprawie j.w., po przeanalizowaniu przedłożonej dokumentacji, tj. projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny stwierdza, że ustalenia projektu planu budzą zastrzeżenia natury sanitarno-higienicznej.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że tereny oznaczone symbolem MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz symbolem MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – wyznaczone zostały w bliskiej odległości od istniejącej oczyszczalni ścieków „Łyna” – zlokalizowanej poza granicami opracowania. Takie usytuowanie może uniemożliwić zapewnienie właściwych pod względem higienicznym i zdrowotnym warunków zamieszkiwania i wypoczynku ludzi na ww. terenach mieszkalnych i usługowych. Oczyszczalnie ścieków komunalnych należą do obiektów powodujących oddziaływania o charakterze uciążliwym (związanych np. z emisją lotnych substancji odorowych, czy biologicznie aktywnych aerozoli powstających w procesie napowietrzania ścieków). Czynniki te mogą nawet powodować – przy długotrwałym narażeniu – zagrożenia dla zdrowia ludzi. W skład bioaerozoli występujących w rejonach oczyszczalni ścieków wchodzi bakterie, wirusy oraz liczne gatunki grzybów, w tym mikotoksyczne i alergizujące. Mogą one sprzyjać powstawaniu odczynów alergicznych oraz chorób zakaźnych u ludzi. Największe zanieczyszczenie mikrobiologiczne powietrza występuje w pobliżu urządzeń do mechanicznego oczyszczania ścieków, a także w miejscu składowania osadów ściekowych. Jednocześnie jak wynika z prognozy oddziaływania na środowisko (podrozdział 4.3.2 „Jakość powietrza atmosferycznego”), oddziaływania odorowe mogą występować w kierunku północno-zachodnim – nawet w odległości ok. 650 m od ogrodzenia oczyszczalni i 750 m od osadników.

W związku z powyższym wyznaczanie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w bliskiej odległości od terenu oczyszczalni ścieków jest niewłaściwe ze względów higieniczno-zdrowotnych. W ocenie WMPWIS stanowi to również naruszenie zasady zachowania ładu przestrzennego (ze względu na nieodpowiednie rozmieszczenie przestrzenne funkcji, brak bezkonfliktowego sąsiedztwa pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi a uciążliwym obiektem komunalnym), która jest podstawowym celem, jakiemu powinien odpowiadać dokument planistyczny. W projekcie planu należałoby zatem zmienić przeznaczenie terenów MNW i MNW-U (w całości lub częściowo) znajdujących się w odległości do 750 m na północny zachód od oczyszczalni, poprzez nadanie im funkcji niezwiązanych z lokalizacją zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.



**CHRONIMY ZDROWIE
Z MYŚLĄ O PRZYSZŁOŚCI**



Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Olsztynie
ul. Żołnierska 16 | 10-561 Olsztyn
+48 89 524 83 00
adres e-mail: wsse.olsztyn@sanepid.gov.pl
adres e-Doręczeń: AE:PL-89978-14535-VFTRG-08

Reasumując Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny stwierdza, że uchwalenie powyższych ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie może spowodować narażenie zdrowia mieszkańców na uciążliwości i szkodliwości środowiskowe.

mgr Agnieszka Wabik
Z-ca Warmińsko-Mazurskiego
Państwowego Wojewódzkiego
Inspektora Sanitarnego

/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat
2. Aa.

Uchwała Nr 1/2025**Rady Sportu działającej przy Prezydencie Olsztyna
z dnia 15 września 2025 r.**

w sprawie zaopiniowania projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie"

Na podstawie §4 ust. 1 załącznika do Zarządzenia Nr 365 Prezydenta Olsztyna z dnia 27 października 2023r. w sprawie ustalenia składu i zasad powoływania członków Rady Sportu przy Prezydencie Olsztyna oraz regulaminu jej działania, uchwała się co następuje:

§ 1

Rada Sportu opiniuje pozytywnie projekt "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie".

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Sportu



Konstanty Targoński



Olsztyn, 10 października 2025 r.

WOOS.410.92.2025.MP

Prezydent Olsztyna

Na podstawie art. 57 ust. 1 pkt. 2 w związku z art. 54 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10 września 2025 r., znak: UA.6722.5.2024 (data wpływu do tutejszego organu 10.09.2025 r.) przedłożonego przez Prezydenta Olsztyna, w sprawie wydania opinii, wymaganej w ramach strategicznych ocen oddziaływania na środowisko - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, po przeanalizowaniu dokumentu:

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu przedkłada **opinię**.

Zakres i granice planu zostały określone Uchwałą Nr VI/81/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 października 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie.

Obszar opracowania zlokalizowany jest w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie grodzkim Olsztyn, w północnej części miasta Olsztyna, na terenie osiedla Redykajny. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi ok. 212 ha. Teren posiada atrakcyjną, pod względem przyrodniczym i krajobrazowym lokalizację w pobliżu jeziora Redykajny, w otoczeniu lasów i terenów otwartych. Analizowany obszar w większości tworzą tereny niezainwestowane, zieleni naturalnej, otwartych pól, łąk i pastwisk. Dodatkowo na terenie opracowania wyróżnia się drobne oczka wodne i podmokłe obniżenia terenowe.

W opracowywanej wersji Uchwały, w projekcie planu w § 4, ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNW tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- MNW-UT teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;
- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;



Spełniamy wymagania EMAS - zarządzamy urzędem efektywnie, oszczędnie i prośrodowiskowo

ul. Dworcowa 60, 10-437 Olsztyn, tel. 89 537-21-00, fax: 89 527-04-23, sekretariat@olsztyn.rdos.gov.pl, gov.pl/web/rdos-olsztyn

- U teren usług;
- UT-US-UK teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- UT-US-ZP teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- UE-US-UR teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultu religijnego;
- KDL tereny dróg lokalnych;
- KDD teren drogi dojazdowej;
- KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- KP tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- L teren lasu;
- L-ZN teren lasu lub zieleni naturalnej;
- L-ZP teren lasu lub zieleni urządzonej;
- ZN teren zieleni naturalnej;
- ZN-ZP teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej;
- ZP teren zieleni urządzonej;
- ZB teren plaży.

W projekcie planu, w § 6 wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in:

- 1) obszar planu miejscowego zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, gdzie obowiązują wszelkie ustalenia i zakazy określone w Uchwale nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;
- 2) teren planu znajduje się w granicach zidentyfikowanego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego (dokument przyjęty uchwałą nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r.), krajobrazie oznaczonym kodem 28-842.81-58, typ 8 – krajobrazy podmiejskie i osadnicze, podtyp 8d – z przewagą siedlisk borowych, w części zdefiniowany jako krajobraz w obszarze chronionego krajobrazu;
- 3) na obszarze objętym planem występują tereny chronione przed hałasem, na których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach planu wprowadza się nakaz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający ich naturalną vegetację;
- 5) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej oraz zieleń stabilizującą skarpy;
- 6) w granicach planu wprowadza się nakaz stosowania do nowych nasadzeń, gatunków drzew rodzimych;
- 7) nakaz realizacji parkingów w systemie uwzględniającym 1 drzewo w obrębie parkingów na 4 stanowiska postojowe.

W zakresie infrastruktury, projekt planu w § 6 i § 13 zakłada następujące ustalenia ogólne, które mają wpływ i odniesienie do aspektów środowiskowych:

- 1) zaopatrzenie w wodę w obrębie planu należy przewidzieć z sieci wodociągowej magistralnej i rozdzielczej, poprzez jej budowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych i przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i przeciwpożarowych z ujęć indywidualnych;
- 3) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych:

- a. wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, parkingów i innych powierzchni do sieci kanalizacji deszczowej, do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, po ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - b. zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp) należy przewidzieć w granicach terenu - należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni, w przypadku braku takiej możliwości - odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- a. nakaz odprowadzania ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o projektowany system kanalizacji sanitarnej;
 - b. wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych do systemu kanalizacji sanitarnej, po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - c. w granicach planu zakazuje się stosowania: zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków bytowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych oraz indywidualnych ujęć wody, za wyjątkiem ujęć wody służących potrzebom technologicznym i przeciwpożarowym;
- 5) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności z sieci miejskiego systemu ciepłowniczego poprzez jej budowę; przy braku takiej możliwości dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz przewodowy - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) zasady gospodarowania odpadami komunalnymi określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami; w granicach planu zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów.

Do projektu dokumentu, stosownie do wymagań prawa, załączono Prognozę oddziaływania na środowisko. Z załączonej Prognozy oraz z załącznika graficznego wynika, że przedmiotowy teren znajduje się **w granicach form ochrony przyrody**, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.). Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na którym obowiązują zapisy Uchwały Nr XXVII/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. *w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny* (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r. poz. 2466).

Po dokonaniu analizy przedłożonych dokumentów należy stwierdzić, iż w projekcie planu zawarto szereg ustaleń mających na celu zapobieganie i ograniczanie potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu. Projekt mpzp ustala zasady ochrony środowiska, które przysłużą się ochronie

zasobów przyrodniczych. Wśród nich można wyróżnić m.in. ustalenia dotyczące zasad w zakresie infrastruktury technicznej; zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Projekt mpzp zawiera właściwe rozstrzygnięcia dotyczące obsługi wodno-kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, komunikacyjnej i gospodarki odpadami terenów projektowanej zabudowy. Zaplanowane działania nie wskazują na możliwość jakiegokolwiek oddziaływania transgranicznego mogącego objąć większy obszar niż określony granicą opracowania.

Jednakże analizując zapisy i ustalenia planu dotyczące ochrony przyrody i Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, nie można stwierdzić w pełni, że są zgodne z przepisami prawa. Należy zatem dostosować ustalenia planu do zgodności z wymaganiami Uchwały Nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, w szczególności:

- dostosowanie zapisów i rozwiązań przyjętych w poszczególnych wydzieleniach, w sposób faktycznie chroniący zadrzewienia śródpolne, nadwodne i przydrożne (zgodnie z regulacjami zawartymi w ww. Uchwale), przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości realizacji dopuszczonych przeznaczeń w poszczególnych wydzieleniach (szczególnie w przypadku wydzieleń komunikacyjnych) wraz z oznaczeniem ich na załączniku graficznym;
- dostosowanie zapisów i rozwiązań przyjętych w poszczególnych wydzieleniach, w sposób faktycznie chroniący rzeźbę terenu (zgodnie z regulacjami zawartymi w ww. Uchwale), przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości realizacji dopuszczonych przeznaczeń w poszczególnych wydzieleniach;
- ustalenie zasad zagospodarowania terenu nienaruszających zakazu „budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej” oraz „likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych” poprzez wprowadzenie jednoznacznych zapisów chroniących naturalne zbiorniki wodne i obszary wodno-błotne (zgodnie z regulacjami zawartymi w ww. Uchwale), ze wskazaniem miejsc występowania wszystkich ww. obiektów hydrologicznych (z ich rozróżnieniem na zbiorniki wodne i obszary wodno-błotne) na załączniku graficznym projektu planu oraz właściwym opisaniem ich w treści projektu planu;
- ustalenie zasad zagospodarowania terenu nienaruszających zakazu „dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka”.

Szczegółowe wyjaśnienie organu w tej sprawie nastąpiło przy piśmie z dnia 23 września 2025 r. znak: WOPN.610.22.1.2025.KPA, w którym opisane zostały w sposób szczegółowy i wyczerpujący powody odmowy, jak również przedstawiono warunki, pozwalające na pozytywne uzgodnienie (po uprzednim ich wypełnieniu), tj. dostosowanie ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do treści zakazów obowiązujących na ww. formie ochrony przyrody.

Zatem w ostateczności o możliwości uchwalenia mpzp w przedmiotowym kształcie zdecyduje uzgodnienie, po uwzględnieniu wskazanych w nim warunków.

Projekt ww. dokumentu został oceniony pod kątem formalnym oraz merytorycznym. **Opinia niniejsza nie posiada charakteru wiążącego dla organu opracowującego projekt dokumentu, jednakże organ bierze ją pod uwagę ustalając jego ostateczną wersję.**

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 10 września 2025 r., znak: UA.6722.5.2024 (data wpływu do tutejszego organu 10.09.2025 r.) Prezydent Olsztyna zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie w sprawie wydania opinii wymaganej w ramach strategicznych ocen oddziaływania na środowisko dla projektu dokumentu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie.**

Opinia niniejsza wymagana jest z mocy art. 54 ust.1 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*, na podstawie którego organ opracowujący projekt dokumentu, wymagający strategicznej oceny oddziaływania na środowisko poddaje projekt, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez właściwe organy. Z mocy art. 57 ust. 1 pkt. 2 ustawy o udostępnianiu informacji (...), organem opiniującym właściwym w przedmiotowej sprawie jest regionalny dyrektor ochrony środowiska. W związku z powyższym, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie przedkłada niniejszą opinię do wykorzystania zgodnie z art. 55 ust. 1. ustawy o udostępnianiu informacji (...) oraz do wprowadzenia do projektu planu zmian wynikających z uzyskanej opinii, stosownie do art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z up. Regionalnego Dyrektora
Ochrony Środowiska w Olsztynie
Marta Harhaj
Naczelnik Wydziału
Ocen Oddziaływania na Środowisko
/podpis elektroniczny/

Otrzymują:

1. Adresat - za dowodem doręczenia
2. aa.



URZĄD MIASTA OLSZTYNA

Wydział Środowiska

UID: 

Olsztyn, dnia 19 września 2025 r.

Znak sprawy: SD.644.2.2025.MM

Nr dokumentu: 34978.09.2025

Prezydent Olsztyna
Wydział Urbanistyki i Architektury
w/m

W odpowiedzi na pismo UA.6722.5.2024 z dnia 10 września 2025 r. w sprawie opinii projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie”, do którego przystąpiono na podstawie Uchwały nr VI/81/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 października 2024 r, zaznaczam iż, na podstawie art.17 ust. 6. lit. a) oraz art. 23 i 24 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, starosta opiniuje projekt planu zagospodarowania przestrzennego jako organ ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Z niniejszego projektu planu wynika, iż swym obszarem obejmuje 2 tereny zagrożone ruchami masowymi, obiekt 26317 (działka nr 37 obręb 157) oraz obiekt 26318 (działka nr 38 obręb 157). Tereny zagrożone wyznaczono głównie z powodu obecności w ich obrębie płytkiego spęływania i małych zsuwów, czynnikiem dodatkowym była erozja boczna powodująca podcinanie dolnych fragmentów zboczy, mogąca doprowadzić do powstania nowych osuwisk w przyszłości. Potencjalny rozwój ruchów masowych w przyszłości jest możliwy, ale w niewielkim stopniu. Obecny w tych miejscach czynnik bocznej erozji rzecznej, zwiększony zwłaszcza w okresie wzmożonych opadów lub roztopów pokrywy śnieżnej może spowodować uaktywnienie się rozpoznanych osuwisk oraz powstanie nowych form.

Z up. Prezydenta Olsztyna
Ewa Łukasik
Dyrektor Wydziału Środowiska

Sprawę prowadzi:

Podinspektor - SD Wydział Środowiska Miśkiewicz Michalina



WOJEWÓDZKI INSPEKTORAT OCHRONY ŚRODOWISKA W OLSZTYNIE

10-011 Olsztyn, ul. ks. W. Osińskiego 12/13
Sekretariat tel.: 89 612 34 56 fax: 89 612 34 50
NIP: 739-11-46-816 REGON: 000162381
e-mail: sekretariat@wios.olsztyn.pl www.wios.olsztyn.pl

WIOŚ-I.703.7-1.90.2025.js

Olsztyn, 16.09.2025 r.

Pan
Robert Szewczyk
Prezydent Miasta Olsztyna

W odpowiedzi na pismo z 10 września 2025 r., znak: UA.6722.5.2024 w sprawie opinii projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie, Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Olsztynie informuje jak niżej.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a) tiret szóste ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego występuje o opinię o projekcie planu miejscowego do wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych.

Oznacza to, że ustawodawca przewidział udział organu ochrony środowiska (WIOŚ) w wyrażaniu opinii gdy na terenie objętym planem lub w jego sąsiedztwie zlokalizowano zakład o zwiększonym (ZZR) lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR).

Z treści przedstawionego do zaopiniowania projektu planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że dla obszaru objętego planem ustalono następujące przeznaczenie m.in.: MNW tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług; MNW-UT teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki; MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług; U teren usług; UT-US-UK teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki; UT-US-ZP teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej; UE-US-UR teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultu religijnego; KDL tereny dróg lokalnych; KDD teren drogi dojazdowej; KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej; KP tereny komunikacji pieszo-rowerowej (§4).

Według ustaleń WIOŚ w Olsztynie w pobliżu terenu dzielnicy Redykajny nie występują zakłady ZZR i ZDR, jak również ww. plan nie przewiduje lokalizacji nowych ZZR i ZDR (protokół kontroli dokumentacyjnej WIOS-OLSZT D254/2025 z dnia 15 września 2025 r.).

Wobec powyższego tut. organ informuje, że brak jest podstaw do zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie



Signed by /
Podpisano przez:
Joanna Kazanowska
Date / Data: 2025-
09-16 13:17

Z poważaniem

WARMIŃSKO-MAZURSKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA

Joanna Kazanowska

/ podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Adresat – (e-Doręczenia: AE:PL-17230-81823-GHBTS-37),
2. WIOŚ – 1 egz. aa.

Administratorem danych osobowych jest Warmińsko Mazurski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, ul. Ks. W. Osińskiego 12/13, 10-011 Olsztyn. Dane osobowe będą przetwarzane wyłącznie w celu realizacji zadań publicznych Inspektoratu przez okres przewidziany w przepisach prawa. Dane mogą zostać przekazane wyłącznie podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa. Każdy posiada prawo dostępu do treści swoich danych i ich sprostowania. Każdemu przysługuje prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych na niewłaściwe przetwarzanie jego danych. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych możliwy jest pod adresem: iod@wios.olsztyn.pl



Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
ul. Oficerska 16a 10-218 Olsztyn

SĄD REJONOWY w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000126352,
Kapitał zakładowy: 162.586.000 zł, NIP: 739-040-33-23, REGON 510620050



URZĄD MIASIA OLSZTYŃNA
KANCELARIA OGÓLNA

WPLYNĘŁO DNIA:

DK05050755

2025 -09- 25

Olsztyn, dnia 2025-09-22

Wioletta Bułanowska

Sprawa: RT.074.0085.2025

Pismo: RT.36306441.25

Nr **Prezydent Olsztyna**

Plac Jana Pawła II 1

10-101 Olsztyn

Dotyczy: Uchwały nr VI/81/24 z dnia 30 października 2024r. o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny Północ” w Olsztynie – projekt dokumentu.

W odpowiedzi na pismo znak sprawy: UA.6722.5.2024 z dnia 10.09.2025r. w sprawie jw. informujemy, że w ww. projekcie należy uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej przewidzianej w Programie Rozbudowy Wodociągów, łączącej magistralę w ulicy Hozjusza z magistralą w rejonie ulicy Bałtyckiej.

Jednocześnie informujemy, że dla każdego z terenów zainwestowania należy przewidzieć możliwość bezpośredniego przyłączenia do sieci wod.-kan. poprzez uwzględnienie w planie rozdzielczych sieci wod.-kan. Sieci prowadzić w pasach drogowych lub wydzielonych pasach technicznych.

WICEPREZES ZARZĄDU

Jarosław Stoma

PROKURANT

Krzysztof Wawrzyniuk

Sprawę prowadzi:
Grażyna Rudzka tel. 89 532 79 58





Olsztyn, 18 września 2025 r.

WIN-I.743.1.2.2024

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 17 pkt. 6 lit. b i art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 ze zm.) oraz art. 106 § 3 i § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10 września 2025 r., znak: UA.6722.5.2024 o uzgodnienie projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie” (procedura wszczęta Uchwałą Nr VI/81/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 października 2024 r.)

p o s t a n a w i a m

uzgodnić przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zadań rządowych.

UZASADNIENIE

Według planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego, uchwalonego w dniu 28.08.2018 r. przez Sejmik Województwa Warmińsko-Mazurskiego Uchwałą Nr XXXIX/832/18, na terenie objętym projektem planu nie przewiduje się realizacji zadań rządowych.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

Na postanowienie służy stronie prawo wniesienia zażalenia do Ministra Finansów i Gospodarki za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia.



Z up. Wojewody
Warmińsko-Mazurskiego
Izabela Sielicka-Werner
Zastępca Dyrektora

Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Prezydent Olsztyna
2. Aa

POSTANOWIENIE ZARZĄDU POWIATU W OLSZTYNIE

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b oraz art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Olsztyna z dnia 10 września 2025 r., znak: UA.6722.5.2024, w sprawie uzgodnienia projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie, Zarząd Powiatu w Olsztynie w składzie:

Starosta Olsztyński - Andrzej Abako
Wicestarosta Olsztyński - Artur Wrochna
Członkowie Zarządu - Joanna Michalska – Reda

POSTANAWIA

uzgodnić przedstawiony projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie, w zakresie zadań samorządowych Powiatu Olsztyńskiego.

POUCZENIE

Na niniejsze postanowienie przysługuje zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Zarządu Powiatu w Olsztynie w terminie 7 dni od dnia doręczenia.

Otrzymują:

1. Prezydent Olsztyna
2. aa

Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1154)
inspektor: Magdalena Bąk tel.(89) 521-05-29
Podpis: Data: 26.09.2025 r.


ZARZĄD POWIATU W OLSZTYNIE
STAROSTA OLSZTYŃSKI
Andrzej Abako



**Państwowe
Gospodarstwo Wodne
Wody Polskie**

**Dyrektor
Regionalnego Zarządu
Gospodarki Wodnej
w Białymstoku**

B.RPP.610.146.2025

Białystok, dnia 11 września 2025 r.

DECYZJA nr 529/RPP/2025

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b tiret jedenaste ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 166 ust. 1 pkt 1, ust. 2 pkt 5, ust. 3, ust. 5, art. 14 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960) oraz art. 104, 105 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572),

po rozpatrzeniu

wniosku Prezydenta Olsztyna z dnia 10 września 2025 r. (data wpływu 10 września 2025 r.) znak: UA.6722.5.2024 w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

orzekam:

umarzam jako bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie uzgodnienia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Uzasadnienie

Dnia 10 września 2025 r. do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku wpłynął wniosek Prezydenta Olsztyna z dnia 10 września 2025 r. znak: UA.6722.5.2024 w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret jedenaste ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego występuje o uzgodnienie projektu planu z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Na podstawie art. 166 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo wodne w celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 166 ust. 2 pkt 5 ustawy Prawo wodne projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają uzgodnienia z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. W myśl z art. 166 ust. 5 ww. ustawy uzgodnienia tego dokonuje się w drodze decyzji.

Zgodnie z art. 166 ust. 3 ustawy Prawo wodne Wody Polskie dokonując uzgodnień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, poziom zagrożenia powodziowego, proponowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także jego aktualne zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenie.

Z analizy map zagrożenia powodziowego (godło arkusza N-34-77-D-b-1 i N-34-77-D-b-2) opublikowanych w Biuletynie Informacji Publicznej przez Ministra Klimatu i Środowiska w 2020 r. wynika, że teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedłożonym do uzgodnienia jest zlokalizowany poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Wobec braku podstaw prawnych do objęcia przedmiotową decyzją analizowanego terenu, zgodnie z art. 105 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego, postępowanie we wskazanym zakresie należało umorzyć z uwagi na jego bezprzedmiotowość.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Zastępca
Dyrektora Regionalnego Zarządu
Gospodarki Wodnej w Białymstoku
Katarzyna Bakun-Szoka
/podpisano cyfrowo/

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje wnioskodawcy prawo wniesienia odwołania do Prezesa Wód Polskich za pośrednictwem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, zgodnie z art. 127 i art. 129 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Na podstawie art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości złożenia odwołania do organu wyższego stopnia i zaskarżenia decyzji.

Rozdzielnik:

1. *Urząd Miasta Olsztyna – ePUAP*
2. *RPP aa*



BO.ZPU.525.61.2025

Urząd Miasta Olsztyna
Plac Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

W nawiązaniu do pisma znak: UA.6722.5.2024 z dnia 10.09.2025 r. w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie informuje. Na terenie objętym MPZP, w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez tut. jednostkę w oparciu o art. 240 ust. 4 pkt 15 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, występują urządzenia melioracji wodnych: rów.

Mając na uwadze prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych przedstawiamy poniżej wnioski do niniejszego planu:

1. Zabudowa i zagospodarowanie terenów ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez tut. Zarząd Zlewni musi uwzględniać przebudowę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych, tak aby nie zaszkodzić w funkcjonowaniu obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy lub zagospodarowania.
2. Zgodnie z art. 389 pkt 6, w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3 lit. a i pkt 4 ustawy Prawo wodne, na odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.
3. W przypadku przebudowy rowu polegającej na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego na długości do 10 m, w myśl art. 394 ust 1 pkt 10 Prawa wodnego wymagane jest dokonanie zgłoszenia wodnoprawnego.
4. Działania lub czynności polegające wyłącznie na:
 - zatrzymywaniu wody w rowach, jeżeli zasięg oddziaływania nie wykracza poza granice terenu, którego zakład jest właścicielem, lub terenu znajdującego się w zasięgu oddziaływania, gdy zakład posiada uprzednią pisemną zgodę właścicieli gruntów objętych oddziaływaniem na zatrzymywanie wody w rowach (art. 395 pkt 11 Prawa wodnego),
 - hamowaniu odpływu wody z obiektów drenarskich, jeżeli zasięg oddziaływania nie wykracza poza granice terenu, którego zakład jest właścicielem, lub terenu znajdującego się w zasięgu oddziaływania, gdy zakład posiada uprzednią pisemną zgodę właścicieli gruntów objętych oddziaływaniem na hamowanie odpływu wody z obiektów drenarskich (art. 395 pkt 12 Prawa wodnego),
 - przebudowie rowów w celu zatrzymywania wody, jeżeli zasięg oddziaływania nie wykracza poza granice terenu, którego zakład jest właścicielem, lub terenu znajdującego się w zasięgu oddziaływania, gdy zakład posiada uprzednią pisemną zgodę właścicieli gruntów objętych

- oddziaływaniem na przebudowę rowów w celu zatrzymywania wody (art. 395 pkt 15 Prawa wodnego),
- przebudowie obiektów drenarskich w celu hamowania odpływu wody, jeżeli zasięg oddziaływania nie wykracza poza granice terenu, którego zakład jest właścicielem, lub terenu znajdującego się w zasięgu oddziaływania, gdy zakład posiada uprzednią pisemną zgodę właścicieli gruntów objętych oddziaływaniem na przebudowę obiektów drenarskich w celu hamowania odpływu wody (art. 395 pkt 16 Prawa wodnego),
 - wyłączone są z obowiązku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego lub dokonania zgłoszenia wodnoprawnego. Jednak przed wykonaniem ww. działań lub czynności wymagane jest dokonanie powiadomienia właściwego organu Wód Polskich zgodnie z art. 395a ust. 1, 2 i 3 ustawy Prawo wodne.
5. W myśl art. 196 ust 11 ustawy Prawo wodne, w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych należy przekazać do Zarządu Zlewni w Olsztynie zgłoszenie dokonanych zmian, celem aktualizacji prowadzonej ewidencji.
6. Urządzenia melioracji wodnych chronione są z mocy prawa. Wobec czego zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych, jak również wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych robót i innych czynności, które mogą powodować niedopuszczalne osiadanie urządzeń wodnych lub ich części, osuwanie się gruntu przy urządzeniach wodnych, jak również wykonywania robót, które mogą spowodować zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych. Zabronione jest utrudnianie przepływu wody w związku z wykonywaniem lub utrzymywaniem urządzeń wodnych.
7. Dbając o prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych należy je utrzymywać we właściwym stanie technicznym, a obowiązek ten należy do zainteresowanych właścicieli gruntów lub działającej na tym terenie spółki wodnej. Właściciel gruntu, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ oraz właściciele gruntów i nieruchomości sąsiednich mają obowiązek umożliwienia wejścia na grunt w celu utrzymania tych urządzeń. Obowiązek ten podlega odpowiedzialności na zasadach i w trybie przepisów postępowania w sprawach o wykroczenia.

DYREKTOR

DARIUSZ SARGALSKI

/podpisano cyfrowo/



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W OLSZTYNIE**

Olsztyn, 23 września 2025 r.

WOPN.610.22.1.2025.KPA

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b tiret 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), stosownie do art. 106 § 5 i art. 124 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572, ze zm.), na podstawie art. 23 ust. 5 z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, ze zm.), zgodnie z uchwałą nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r. poz. 2466), po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Olsztyna znak: UA.6722.5.2024 z dnia 10.09.2025 r. (data wpływu: 10.09.2025 r.)

p o s t a n a w i a m

1. **odmówić uzgodnienia w zakresie ochrony przyrody** projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie", którego granice i zakres zostały określone uchwałą Nr VI/81/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 października 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie”;
2. **wskazać warunki**, których uwzględnienie mogłoby umożliwić uzgodnienie projektu:
 - a) dostosowane części graficznej i zapisów części tekstowej projektu planu do ograniczeń wynikających z funkcjonowania uchwały nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r. poz. 2466), w tym w szczególności:
 - dostosowanie zapisów i rozwiązań przyjętych w poszczególnych wydzieleniach, w sposób faktycznie chroniący zadrzewienia śródpolne, nadwodne i przydrożne (zgodnie z regulacjami zawartymi w ww. Uchwale), przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości realizacji dopuszczonych przeznaczeń w poszczególnych wydzieleniach (szczególnie w przypadku wydziałów komunikacyjnych) wraz z oznaczeniem ich na załączniku graficznym.
 - dostosowanie zapisów i rozwiązań przyjętych w poszczególnych wydzieleniach, w sposób faktycznie chroniący rzeźbę terenu (zgodnie z regulacjami zawartymi w ww. Uchwale), przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości realizacji dopuszczonych przeznaczeń w poszczególnych wydzieleniach
 - ustalenie zasad zagospodarowania terenu nienaruszających zakazu „*budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej*” oraz „*likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych*” poprzez wprowadzenie jednoznacznych zapisów chroniących naturalne zbiorniki wodne i obszary wodno-błotne (zgodnie z regulacjami zawartymi w ww. Uchwale), ze wskazaniem miejsc występowania

wszystkich ww. obiektów hydrologicznych (z ich rozróżnieniem na zbiorniki wodne i obszary wodno-błotne) na załączniku graficznym projektu planu oraz właściwym opisaniem ich w treści projektu planu.

- ustalenie zasad zagospodarowania terenu nienaruszających zakazu „*dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka*”,.
- b) dostosowanie i wprowadzenie poprawek do prognozy oddziaływania na środowisko projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie

Prezydent Olsztyna wnioskiem znak: UA.6722.5.2024 z dnia 10.09.2025 r. zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie o uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie", którego granice i zakres zostały określone uchwałą Nr VI/81/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 października 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie*” wraz z projektem rysunku zmiany planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w terminie 14 dni. Następnie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem znak: WOPN.610.22.1.2025 z dnia 12 września 2025 r. wniósł o przedłużenie terminu uzgodnienia ww. projektu planu. Na ww. wniosek Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie nie otrzymał odpowiedzi.

Podstawę dokonania uzgodnienia przedmiotowego projektu z tutejszym organem stanowi fakt położenia części terenu nim objętego w granicach formy ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, ze zm.), tj. Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Uzgodnienie to dokonywane jest w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie mowa o uzgodnieniu projektu planu z „*organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych*”. Uzgodnienie z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie wpływu dokumentu na poszczególne formy ochrony przyrody (tj. rezerwy przyrody, parki krajobrazowe, obszary Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu) nakazuje ustawa o ochronie przyrody w art. 13 ust. 3a, art. 16 ust. 7, art. 23 ust. 5 oraz art. 30 ust. 3. W przedmiotowym przypadku, zgodnie z art. 23 ust. 5 tej ustawy, uzgodnienie dokonywane jest w zakresie ustaleń planu mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu. W myśl art. 24 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnień dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego i aktu wykonawczego.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie zgromadził materiały pomocnicze i dowodowe. Są to ogólnodostępne ortofotomapy i zdjęcia satelitarne, a także mapy rastrowe i topograficzne (źródła: <https://msipmo.olsztyn.eu>, <https://mapy.geoportal.gov.pl/>) oraz prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko będąca załącznikiem do przedłożonego dokumentu planistycznego. Gromadząc powyższy materiał dowodowy organ uwzględnił przepisy art. 75 § 1, art. 77 § 1 oraz art. 80 Kpa stanowiące, iż „*jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem*”, „*organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy*” oraz, że „*organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona*”.

Tut. organ dokonał analizy w zakresie ustaleń części projektu planu zlokalizowanej w obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny w kontekście zakazów i uwarunkowań obowiązujących na terenie obszaru chronionego krajobrazu, wynikających z ustawy o ochronie przyrody i uchwały nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r. poz. 2466) (dalej: uchwała).

Analiza zgromadzonej w sprawie dokumentacji, w tym w szczególności prognozy oddziaływania na środowisko wskazuje, iż obszar opracowania zlokalizowany jest w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie grodzkim Olsztyn, w północnej części miasta Olsztyna, na terenie osiedla Redykajny. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi ok. 212 ha. Teren posiada atrakcyjną, pod względem przyrodniczym i krajobrazowym lokalizację w pobliżu jeziora Redykajny, w otoczeniu lasów i terenów otwartych. Analizowany obszar w większości tworzą tereny niezainwestowane, zieleni naturalnej, otwartych pól, łąk i pastwisk. Dodatkowo na terenie opracowania wyróżnia się drobne oczka wodne i podmokłe obniżenia terenowe.

Analiza zgromadzonej dokumentacji prowadzi do wniosku, iż na przedmiotowym terenie występują ekosystemy leśne, wodne, łąkowe oraz użytków rolnych. Najbardziej cenne pod względem przyrodniczym są tereny lasu, zadrzewienia i zakrzewienia, roślinność higrofilna, występująca na siedliskach wilgotnych, w pobliżu cieków i zbiorników wodnych oraz na terenie okresowo podmokłych łąk w obrębie równiny torfowej. W obrębie analizowanego terenu dominującym typem siedliskowym lasu jest las mieszany świeży (LMśw), któremu towarzyszy bór mieszany świeży (BMśw). Struktura drzewostanu zależna jest od typu siedliskowego lasu. Na terenie lasu mieszanego świeżego, zajmującego największą powierzchnię wśród terenów leśnych obszaru opracowania, w drzewostanie przeważa sosna pospolita (*Pinus sylvestris* L.), której towarzyszy głównie brzoza brodawkowata (*Betula pendula* Roth). Miejscami pojawia się również dąb (*Quercus* L.), w tym dąb czerwony (*Quercus rubra* L.), klon pospolity (*Acer platanoides* L.), lipa drobnolistna (*Tilia cordata* Mill.), buk pospolity (*Fagus sylvatica* L.), topola osika (*Populus tremula* L.), grab pospolity (*Carpinus betulus* L.) oraz świerk pospolity (*Picea abies* (L.) H.Karst). W podszycie przeważnie spotyka się gatunek leszczyny pospolitej (*Corylus avellana* L.), kruszyny pospolitej (*Frangula alnus* Mill.), jarzębu pospolitego (*Sorbus aucuparia* L.) i dębu oraz bzu koralowego (*Sambucus racemosa* L.). Na terenie boru mieszanego świeżego, zlokalizowanego w krańcach południowych i zachodnich, występuje również sosna pospolita i brzoza brodawkowata, miejscami klon pospolity, a w sąsiedztwie jeziora – olcha czarna (*Alnus glutinosa* (L.) Gaertn.). W podszycie wyróżnia się głównie kruszynę pospolitą (*Frangula alnus* Mill.), jarząb pospolity (*Sorbus aucuparia* L.) i dąb. W bezpośrednim sąsiedztwie z wodami, w pobliżu rowów i zbiorników wodnych występuje olsza czarna i roślinność zarośli wierzbowych, pojedyncze okazy wierzby białej.

Powierzchnia obszaru opracowania, charakteryzuje się urozmaiconą, młodogłacjalną rzeźbą, ukształtowaną głównie przez lądolód ostatniego zlodowacenia w jego fazie pomorskiej oraz poprzez procesy zachodzące po jego ustąpieniu, a w ostatnich wiekach także wskutek działalności człowieka. Krajobraz obszaru opracowania określany jest jako fluwiogłacjalny, nizinny, równinny i falisty (<http://www.bdl.lasy.gov.pl>).

Teren planu znajduje się w granicach zidentyfikowanego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego (dokument przyjęty uchwałą nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r.), krajobrazie oznaczonym kodem 28-842.81-58, typ 8 – krajobrazy podmiejskie i osadnicze, podtyp 8d – z przewagą siedlisk borowych, w części zdefiniowany jako krajobraz w obszarze chronionego krajobrazu.

Obszar opracowania, z uwagi na swoją lokalizację, w pobliżu jeziora, wśród zieleni naturalnej, drobnych cieków i rowów, z dala od obszarów zurbanizowanych, charakteryzuje się zróżnicowanym światem zwierzęcym, gdzie na szczególną uwagę zasługują gatunki związane ze środowiskiem drobnych zbiorników wodnych, zadrzewień i zakrzewień oraz terenami lasu, m.in. zróżnicowane gatunki awifauny, płazy oraz różnorodne owady.

Teren opracowania z uwagi położenie i na zróżnicowane ukształtowanie powierzchni terenu cechuje się wysokimi wartościami przyrodniczymi i krajobrazowymi.

Analizując przedłożony projekt zmiany planu wraz załączoną do niego prognozą oddziaływania na środowisko, dla części, która położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny ustalono, co następuje.

Przedłożony dokument planistyczny w § 5 ust. 2 wskazuje, iż część planu, oznaczona odpowiednio na rysunku planu, objęta jest prawną formą ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody i zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Ponadto § 6 ust. pkt 2 a i b wskazuje, iż w granicach planu zakazuje się: wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych oraz zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych i realizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Niemniej jednak tut. organ stwierdza, iż ww. treści są zbyt ogólne i niespójne z uwarunkowaniami przedstawionymi na załączniku graficznym do projektu przedmiotowego planu. Tym samym należy uznać, iż ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stoją w sprzeczności z regulacjami ww. uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

Analiza porównawcza przedłożonej celem uzgodnienia dokumentacji, w tym prognozy oddziaływania projektu planu na środowisko, danych ewidencyjnych i topograficznych oraz zdjęć satelitarnych (dostępnych pod adresami: <http://mapy.google.pl/>, <http://maps.geoportal.gov.pl/>) prowadzi do wniosku, iż w obrębie terenu objętego przedłożonym projektem dokumentu zlokalizowane są liczne, naturalne zbiorniki wodne. Powyższe ustalenia potwierdzają również informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu. Na terenie opracowania wody powierzchniowe reprezentowane są przez niewielkie oczka, zbiorniki wodne i drobne rowy, które stanowią istotny i cenny element krajobrazu przedmiotowego obszaru. Z analizy zdjęć satelitarnych wynika, iż w przeciągu kilkunastu zmieniły się stosunki wodne obszaru. Niewielkie oczka wodne, stawy, które w 1995 r. podlegały procesom lądowacenia, tworząc mszar i trzcinowiska, aktualnie są zbiornikami z otwartym lustrem wody. Niemniej jednak na podstawie ustaleń treści projektu przedmiotowego planu oraz założeń załącznika graficznego ustalono, iż występujące w granicach obszaru opracowania obiekty hydrologiczne nie zostały bezpośrednio oznaczone jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Analiza założeń przedłożonej dokumentacji prowadzi do wniosku, iż większość istniejących zbiorników wodnych została oznaczona na rysunku planu jako wydzielienia 77 ZN, 79 ZN, 80 ZN, 81 ZN, 82 ZN, 83 ZN, 86ZN, 88 ZN, 90 ZN, 91 ZN – których przeznaczenie podstawowe określono jako teren zieleni naturalnej, a uzupełniające to tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Biorąc pod uwagę fakt, iż większość ww. wydzieleni, zgodnie z obrysem stanowi obszar występowania naturalnych zbiorników wodnych, przyjęte oznaczenie sugerujące na występowanie w ich granicach roślinności w formie zadrzewień i/lub zakrzewień jest nieprawidłowe, a co za tym idzie niezrozumiałe są ustalone zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszczające m.in. realizację ciągów pieszych przebiegających po linii już istniejących ścieżek. Wskazane obiekty hydrologiczne zdaniem tut. organu winny zostać wyodrębnione i oznaczone zgodnie z charakterem poszczególnych typów siedlisk. Dodatkowo ze zgromadzonego materiału dowodowego w postaci ogólnodostępnych map zamieszczonych w serwisie geoportal.gov.pl w zakładce wizualizacja BDOT10k, ustalono, iż w granicach działek ewidencyjnych nr 47/2 i 47/3 (wydzielenia 24MW i 34KDL) oraz w granicach działki nr 44 (wydzielenie 78ZN), a także działki nr 46/3 (wydzielenie 28UT-US-UK), dz. nr 32/1 (wydzielenie 30UT-US-ZP) zlokalizowane są zbiorniki wodne, których obecność nie została należycie wykazana w przedłożonej dokumentacji.

Dodatkowo na podstawie załącznika graficznego do przedłożonego projektu planu ustalono, iż w granicach m.in. wydzielenia 29UT-US-ZP stanowiącego teren usług turystyki lub sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej lub terenu usług gastronomii i komunikacji drogowej, wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy z zachowaniem stumetrowej strefy ochronnej od linii brzegowej jeziora Redykajny. Niemniej

jednak biorąc pod uwagę definicję zawartą w § 3.1 pkt 8 przepisów porządkowych projektu planu „nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać okapy i gzymsy budynków, balkony, daszki nad wejściem, schody zewnętrzne i pochylnie, jednak nie więcej niż o 1,5 m;” Biorąc pod uwagę powyższe uznaje się, iż gwarantuje ona lokalizację jedynie budynków poza stumetrową strefą ochronną, natomiast ustalenia planu (z uwagi na sposób wyznaczenia poszczególnych wydzieleń) dopuszczają lokalizację pozostałych obiektów budowlanych w strefie ochronnej zarówno jeziora Redykajny, jak i wszystkich pozostałych naturalnych zbiorników wodnych.

Podsumowując powyższe ustalenia uznaje się, iż realizacja zabudowy w granicach m.in. wydzieleń oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 5MNW, 14MNW-U, 6MNW, 28UT-US-UK, 33UE-US-UR, 4MNW, 7MNW, 8NW, 9MNW, 10 MNW, 11MNW, 18 MW, 19MW, 20MW, 21MW, 22MW, 23MW, 24MW, 25MW-U, 24MW-U, 26MW-U, 27U, 28US-UT-UK, 29UT-US-ZP, 50 KP, 34KDL, 38 KDL, 40KDD, 45KR, 42KDD, 110ZB stoi w sprzeczności z zakazem „budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej” zawartym w § 5 ust. 1 pkt 8 cytowanej na wstępie uchwały.

Odstępstwo od zakazu zabudowy w pasie 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych zawarte w treści zakazu dotyczy urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Opisana wyżej dopuszczona w poszczególnych ww. wydzieleniach zabudowa budynkami i obiektami budowlanymi nie kwalifikuje się do zastosowania odstępstwa widniejącego w treści samego zakazu. W ocenie tutejszego organu planowanej do realizacji zabudowy nie można utożsamiać z urządzeniami wodnymi, rozumianymi w myśl art. 16 pkt 65 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478.) oraz obiektami służącymi prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Bowiern za obiekty związane z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, czy też rybackiej, można uznać tylko te inwestycje, które ściśle służą prowadzeniu ww. działalności. Dodatkowo należy ponownie wskazać, iż nie wszystkie naturalne zbiorniki zostały oznaczone na załączniku graficznym do projektu planu, zatem w ich przypadku, nie jest możliwa ocena możliwości zastosowania odstępstw.

Istotną kwestię dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy stanowi ponadto rozważenie możliwości zastosowania odstępstw od zakazu zabudowy, wymienionych w § 5 ust. 7 pkt 1-10 ww. uchwały. Rozważając kolejno każdy z nich ustalono, co następuje.

W przedmiotowej sprawie nie można zastosować odstępstwa wprowadzonego § 5 ust. 7 pkt 1 cytowanej wyżej uchwały, ponieważ obiekty budowlane dopuszczone są w strefie ochronnej jeziora oraz naturalnych zbiorników wodnych.

Wyjątek określony w pkt 2 ww. uchwały dotyczy „terenów rekreacji w formie bulwarów, parków, terenów zieleni wraz z infrastrukturą techniczną i obiektami małej architektury położonych w granicach administracyjnych miast”. W tym miejscu należy wskazać, iż cały teren przedmiotowego opracowania zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta, a przedłożony dokument zakłada realizację wydzieleń stanowiących tereny zieleni naturalnej. Niemniej jednak w ocenie tut. organu terenów zieleni naturalnej stanowiącej *de facto* naturalne zbiorniki wodne nie można utożsamiać z terenami rekreacji w formie bulwarów, parków czy terenów zieleni w granicach których dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej czy obiektów małej architektury. Wobec powyższego analizowany wyjątek nie ma zastosowania.

Odstępstwo odnotowane w pkt 3 dotyczy „obszarów zwartej zabudowy miast i wsi w granicach określonych w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku obszarów, dla których obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które uchwalono przed dniem 8 sierpnia 2015 r., tj. przed dniem wejścia w życie Uchwały Nr VIII/207/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2015 r.

poz. 2748) i w którym nie określono granic zwartej zabudowy miasta lub wsi, również obszarów wskazanych w obowiązującym studium jako tereny zabudowane”. Analiza aktualnie obowiązującego studium wykazała, że tereny objęte projektem planu zlokalizowane są w granicach obszarów nie wykazanych jako zabudowane. Oznacza to, że przesłanki do zastosowania tego odstępstwa w odniesieniu do ww. wydziełów nie zostały spełnione.

Wyjątki określone w punkcie 4 i 5 odnoszą się odpowiednio do „uzupełnień zabudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy występującej na przylegających działkach budowlanych” oraz „uzupełnienia zabudowy na działkach już zabudowanych”. Oznacza to, że omawiane zwolnienie z zakazu możliwe jest do zastosowania jedynie w przypadku, gdy obszar inwestycji przylega do co najmniej dwóch działek zabudowanych, a linia projektowanej zabudowy usytuowana jest co najmniej w takiej samej odległości od brzegów wód, jak obiekty budowlane występujące na działkach przyległych lub, gdy zabudowa lokalizowana jest na działce już zabudowanej. Z uwagi na fakt, że projekt planu posługuje się nomenklaturą wydziełów, a nie numerami działek dla poszczególnych przeznaczeń, aby można było rozważyć powyższe odstępstwo należało rozpatrzyć każde wydzielenie na poziomie działek, które obejmuje. Niemniej jednak, mając na uwadze, iż większość terenu objętego projektem planu to niezabudowane tereny rolnicze lub lasy, uznaje się, iż omawiane odstępstwo również nie ma zastosowania.

W zakresie zwolnień z zakazu uchwała dopuszcza możliwość zabudowy „siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej o obiekty służące do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym obiekty służące agroturystyce, pod warunkiem nie zmniejszania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód” (§ 5 ust. 7 pkt 6). Powyższe dotyczy jedynie siedlisk rolniczych. Mając na uwadze aktualny stan zagospodarowania terenów objętych projektem planu wskazane odstępstwo nie ma zastosowania, bowiem większość terenów, jak wskazano wyżej, stanowi niezabudowane grunty rolnicze.

Zapisy § 5 ust. 7 pkt 7 ww. uchwały dotyczą „obektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani na wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów”. Przedłożony projekt planu dopuszcza realizację plaży (wydzielenie 110ZB) niemniej jednak z uwagi na zakres dopuszczonych do realizacji obiektów budowlanych, tj. m.in. dojazdów, kanałów wodnych, placów postojowych, placów zabaw, ogródków kawiarnianych nie można utożsamiać z obiektami budowlanymi niezbędnymi do pełnienia funkcji plaży. Dlatego też przedmiotowe odstępstwo nie ma zastosowania.

Odstępstwo odnotowane w pkt 8 dotyczy „lokalizowania ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku”. Ustalone zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów elementarnych umożliwiają na tych obszarach m.in. realizację ścieżek rowerowych, obiektów małej architektury czy sieci i obiektów infrastruktury technicznej. W zakresie zwolnień z ww. zakazu uchwała dopuszcza w ramach tego odstępstwa możliwość lokalizowania infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury w 100 m pasie ochronnym, ale pod warunkiem, że obiekty te będą służyły utrzymaniu porządku. Z uwagi na brak doprecyzowania przeznaczenia obiektów budowlanych planowanych do realizacji w granicach poszczególnych wydziełów zlokalizowanych w ochronnych pasach jeziora i naturalnych zbiorników wodnych uznaje się, iż nie ma możliwości zastosowania odstępstwa od ww. zakazu.

Powyższy zakaz nie dotyczy także „ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, lub w dniu 8 sierpnia 2015 r., tj. w dniu wejścia w życie Uchwały Nr VIII/207/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2015 r. poz. 2748), lub w dniu 15 stycznia 2009 r., tj. w dniu wejścia w życie Rozporządzenia Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 201, poz. 3152)” (§ 5 ust. 7 pkt 9). Na większości obszaru nie funkcjonuje plan miejscowy. Jedynie południowo - zachodnie krańce przedmiotowego obszaru

zlokalizowane są w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie, podjętego uchwałą XXVIII/395/04 Rady Miasta Olsztyn z dnia 30 czerwca 2004 r.

W obowiązującym planie z 2004 r. w granicach obszaru opracowania wyznaczono tereny 2ZN (w projektowanym dokumencie jest to teren 89ZN) jako tereny zieleni podmokłej o charakterze bagiennym, o dużej wartości przyrodniczej oraz tereny 3LS (projektowany obszar: 59L) jako tereny gospodarki leśnej. Projektowany dokument wprowadza kontynuację obowiązującego przeznaczenia. Zatem należy stwierdzić, iż odstępstwo również nie ma zastosowania.

Wyjątek od rozważanego zakazu, sprecyzowany w § 5 ust. 7 pkt 10 wskazanej uchwały dotyczy „realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, którą wydano po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony przyrody i która stała się ostateczna przed dniem 15 stycznia 2009 r., tj. przed dniem wejścia w życie Rozporządzenia Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 201, poz. 3152)”. Powyższe okoliczności zwalniające od analizowanego zakazu mają zastosowanie do prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy. Z uwagi na procedowanie w przedmiocie uzgodnienia projektu miejscowego planu, należy stwierdzić, iż odstępstwo nie ma zastosowania.

Ponadto w sprawie uwzględnić nie można również odstępstwa wprowadzonego w § 5 ust. 8, gdyż obiekty budowlane planowane są w wydzieleniach zlokalizowanych w 100 m pasach ochronnych jeziora oraz innych naturalnych zbiorników wodnych.

Ponadto w zakresie ustaleń szczegółowych dotyczących m.in. ww. terenów, na których zlokalizowane są ww. zbiorniki wodne nie uwzględniono zapisu, który wprost wskazywałby, że istniejące na tych terenach zbiorniki wodne należy zachować bez przekształceń – pozostawić w stanie naturalnym. Podobnie w przypadku bardzo licznych obszarów wodno-błotnych, o których wspomina dołączona do wniosku prognoza oddziaływania ww. projektu planu na środowisko. Obszary te nie zostały oznaczone na załączniku graficznym do projektu planu, jako tereny wodno-błotne. Występująca tam roślinność kształtuje się w zależności od poziomu wód gruntowych, ilości substancji biogenych wpływających z okolicznych pól oraz sposobu użytkowania sąsiedniego terenu. Poziom wód gruntowych omawianych obszarów wodno-błotnych jest uzależniony od powierzchni zlewni oraz ilości opadów atmosferycznych. Powyższy opis oraz rozmieszczenie ww. obiektów (częściowo pokrywające się z miejscami występowania zbiorników wodnych nieoznaczonych w projekcie planu, a o których wspomniano wyżej) wskazuje, iż są to obszary o zróżnicowanych warunkach gruntowo-wodnych, które są obszarami wodno-błotnymi, ale w części mogą być również naturalnymi zbiornikami wodnymi (stałymi lub okresowymi). W rozumieniu Konwencji Ramsarskiej obszarami wodno-błotnymi są „tereny bagien, błot i torfowisk lub zbiorniki wodne, tak naturalne jak i sztuczne, stałe i okresowe, o wodach stojących lub płynących, słodkich, słonawych lub słonych, łącznie z wodami morskimi, których głębokość podczas odpływu nie przekracza sześciu metrów”. Zatem obszary wodno-błotne to wszelkiego rodzaju siedliska hydrogeniczne, czyli uzależnione od wody. Obszar objęty projektem planu stanowi teren o zróżnicowanych warunkach wodno-gruntowych. Obszary wodno-błotne mają charakter przejściowy pomiędzy ekosystemami wodnymi a lądowymi i często są wyodrębniane jako osobna grupa środowisk. Ich cechą wspólną jest przesylenie wodą, występowanie specyficznych gleb i roślin (tzw. hydrofitów). Rola terenów podmokłych w biosferze jest ogromna. Retencjonują wodę, związki węgla, filtrują zanieczyszczenia i składniki biogenne odpływające z łądów, przeciwdziałają erozji i powodziom, podtrzymują bodaj największą różnorodność form życiowych spośród wszystkich środowisk biosfery. Wobec powyższego ww. obiekty hydrologiczne podlegają ochronie, w myśl zakazu „likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych”. Zatem po raz kolejny tut. organ zwraca uwagę, na konieczność ich prawidłowej kwalifikacji, a także oprócz prawidłowego ich oznaczenia na rysunku projektu planu oraz objęcia ich ochroną przed zniszczeniem w ogólnych zapisach części tekstowej projektu planu należy wprowadzić zapisy gwarantujące ich ochronę w ustaleniach szczegółowych poszczególnych wydzieleń, w których się znajdują. A w przypadku obszarów, które w rzeczywistości są naturalnymi zbiornikami wodnymi, które opisano wyżej, należy wyznaczyć od

nich 100 m strefy ochronne i jak wskazano wcześniej dostawać w tym zakresie zapisy projektu planu. W obecnej formie zapisy projektu miejscowego planu nie gwarantują pozostawienia ich w stanie naturalnym, a wręcz przeciwnie, umożliwiają ich zniszczenie poprzez zabudowanie obiektami budowlanymi. Dodatkowo zgodnie z zapisami §6 pkt 18 ustaleń ogólnych planu na terenie całego opracowania dopuszcza się budowę nowych zbiorników wodnych, a w ustaleniach szczegółowych dla wydzieleń 69L-ZP, 70L-ZP, 71L-ZP, 93ZN-ZP, 94ZP, 95ZP, 96ZP, 97ZP, 98ZP, 99ZP, 100ZP, 101ZP, 102ZP, 103ZP, 104ZP, 105ZP, 106ZP, 107ZP, 108ZP, dopuszczono realizację zbiorników i cieków wodnych, których realizacja może doprowadzić do zmiany stosunków wodnych na rozległym terenie. Tym samym, pomimo, iż § 6 pkt 2 lit. a projektu planu wskazuje, iż w granicach planu zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych oraz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych, z uwagi na zapisy w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych ww. wydzieleń opisanych wyżej, przedłożony projekt planu stoi także w sprzeczności z ww. zakazem „likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych” oraz zakazem „dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka” zawartym w § 5 ust. 1 pkt 7, 6 cytowanej na wstępie uchwały.

Organ uzgadniający zobowiązany był do dokonania analizy w zakresie możliwości zastosowania odstępstw od ww. zakazów.

W przypadku zakazu „*dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka*” odstępstwo zawarte w jego treści wskazuje, iż nie dotyczy prac służących innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka. Ustalenia projektu planu nie wskazują, aby wskazane omawiane wyżej przeznaczenia terenów służyły wskazanym wyżej celom.

Należy również zauważyć, iż w obrębie terenu objętego projektem planu występują zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne, często związane z licznymi oczkami wodnymi i terenami podmokłymi, co wskazano w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko. Zatem dopuszczanie realizacji m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (6MNV), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (25MW-U), tereny dróg lokalnych (34 KDL) w ocenie tutejszego organu będzie skutkowałą naruszeniem zakazu zawartego w § 5 ust. 1 pkt 3 cyt. uchwały, w myśl którego na analizowanym obszarze obowiązuje zakaz „*likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych*”.

Zgodnie z art. 5 pkt 27 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody przez pojęcie zadrzewienia rozumie się pojedyncze drzewa, krzewy albo ich skupiska niebędące lasem w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach lub plantacją, wraz z terenem, na którym występują, i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego terenu. Zadrzewieniami mogą więc być zarówno pojedyncze egzemplarze drzew, mniejsze lub większe ich grupy tworzące kępy, kliny czy pasy. Jedną z najważniejszych funkcji zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych jest ochrona różnorodności biologicznej. Stanowią one nie tylko piękny element krajobrazu, ale są również miejscem życia i przebywania wielu gatunków roślin i zwierząt. Stanowią ostoję dla wielu gatunków owadów, ptaków i ssaków.

Zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień wyrażony w art. 24 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przyrody dotyczy zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych. Wystarczy potencjalna możliwość wycięcia ww. zadrzewień na skutek realizacji inwestycji, aby został naruszony ww. przepis. Zatem w przypadku, gdy w wydzieleniu występują zadrzewienia śródpolne, nadwodne lub przydrożne, a dopuszczona jest jakakolwiek zabudowa (budynkami czy wszelakimi obiektami budowlanymi, również liniowymi), bez precyzyjnego wskazania, że ww. zadrzewienia podlegają ochronie, to należy uznać, iż projekt planu dopuszcza ich usunięcie i zniszczenie. Na gruncie przedmiotowej sprawy sytuacja taka

występuje m.in. w wydzieleniach oznaczonych jako 6MNW, 25MW-U, 34 KDL, w którym dopuszczona jest realizacja obiektów budowlanych, w tym także liniowych. Ustalenia projektu planu dla ww. wydzielenia, nie wskazują precyzyjnie terenów objętych ww. zainwestowaniem, zatem dopuszczają realizację ww. zamierzeń na całym obszarze wydzielenia, w tym w miejscach zadrzewionych. Podobnie w ustaleniach szczegółowych dla pozostałych wydzieleni, w których również nie ma informacji o ochronie występujących w ich obrębie zadrzewień, które winny być wprost wskazane w ustaleniach szczegółowych dla ww. wydzieleni.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska rozważył również możliwość zastosowania odstępstw od ww. zakazu, bowiem takie wyjątki przewiduje zarówno ustawa o ochronie przyrody, jak i ww. uchwała.

Odstępstwo zawarte w treści samego zakazu wskazuje, iż nie dotyczy on likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych. Dokonując rozważań nad zasadnością stosowania ww. odstępstw stwierdzono, że nie znajdują one zastosowania w przedmiotowej sprawie. Bowiem budowy ww. obiektów budowlanych nie można utożsamiać z realizacją zadań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

Zakaz nie dotyczy również usunięcia drzewa lub krzewu należącego do IGO stwarzającego zagrożenie dla Unii lub do IGO stwarzającego zagrożenie dla Polski, znajdującego się w obrębie zadrzewienia. Zebrana w sprawie dokumentacja, w tym prognoza oddziaływania na środowisko nie wskazują, iż w granicach objętych projektem planu wstępują drzewa lub krzewy należącego do IGO stwarzające zagrożenie dla Unii lub do IGO stwarzające zagrożenie dla Polski. Tym samym uznano, iż omawiane odstępstwo nie ma zastosowania w niniejszej sprawie.

Odstępstwa od ww. zakazu wymienione w § 5 ust. 5 cyt. uchwały odnoszą się do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenu lub ich zmian oraz realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, którą wydano po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony przyrody i która stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały. Przedmiotowa sprawa dotyczy uzgodnienia projektu miejscowego planu, a nie ww. postępowań. Odstępstwo od ww. zakazu wymienione w § 5 ust. 5 pkt 2 cyt. uchwały wskazuje, iż zakaz nie ma zastosowania do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę. Postępowanie nie dotyczy zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania. Zatem odstępstwo nie ma zastosowania. Podobnie jak odstępstwo wskazane w § 5 ust. 5 pkt 3 cyt. uchwały odnoszące się do realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Jak wskazano wyżej charakter przedsięwzięć dopuszczonych na terenie objętym projektem planu, a zlokalizowanych w obrębie wydzieleni porośniętych zadrzewieniami, nie kwalifikuje ich do zadań wykonywanych na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, jak i prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym. Ponadto przedmioty niniejszego projektu planu nie są także zadaniami wynikającymi z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych, jak również nie są związane z realizacją inwestycji celu publicznego. Mając na uwadze charakter obiektów (m.in. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługi, tereny dróg), które mogą zostać zrealizowane w granicach poszczególnych wydzieleni, w obrębie których występują zadrzewienia śródpolne, nadwodne i przydrożne, stwierdza się, że w ich przypadku również nie ma możliwości zastosowania odstępstwa sprecyzowanego w § 5 ust. 2 ww. uchwały.

Należy również wskazać, iż obszar objęty projekt planu to atrakcyjny pod względem krajobrazowym teren o urozmaiconej rzeźbie i zróżnicowanych warunkach gruntowych, na co wskazuje dołączona do projektu planu prognoza jego oddziaływania na środowisko. Ponadto na załączniku graficznym wrysowano liczne skarpy, a biorąc pod uwagę układ warstwic należy wskazać, że jest to teren z licznymi niewielkimi pagórkami oraz obniżeniami i występującymi w nich obszarami podmokłymi, okresowo podmokłymi lub niewielkimi zbiornikami wodnymi. Powierzchnia obszaru opracowania, charakteryzuje się urozmaiconą, młodoglacjalną rzeźbą, ukształtowaną głównie przez ładolód ostatniego zlodowacenia w jego fazie

pomorskiej oraz poprzez procesy zachodzące po jego ustąpieniu, a w ostatnich wiekach także wskutek działalności człowieka. Krajobraz obszaru opracowania określany jest jako fluwioglacjalny, nizinny, równinny i falisty.

Według szkicu geomorfologicznego, udostępnionego przez Państwowy Instytut Geologiczny (M. Rumiński, Objasnienia do szczegółowej mapy geologicznej Polski - Arkusz Olsztyn, 1996) na obszarze opracowania występują poniższe formy geomorfologiczne:

- 1) formy wodnolodowcowe (akumulacyjne i erozyjne):
 - równina sandrowa i wodnolodowcowa – obejmująca większość obszaru;
 - rynna subglacjalna – rozciągająca się wzdłuż zachodniej części terenu;
- 2) formy lodowcowe
 - wysoczyzna morenowa falista – obejmująca centralną i północno-wschodnią część terenu
 - misa końcowa (wytopiskowa) – obejmująca obniżenie sąsiadujące z jeziorem Redykajny
 - wzgórze morenowe martwego lodu – obejmujące niewielki kraniec przy zachodniej granicy obszaru, w pobliżu jez. Redykajny
- 3) formy utworzone przez roślinność
 - równina torfowa – obejmująca niewielką powierzchnię terenu w pobliżu rowów przy południowo-zachodniej granicy terenu.

Na niewielkiej powierzchni, na obszarach zainwestowanych rzeźba jest wynikiem działalności człowieka, stąd teren jest w większości wyrównany, zniwelowany.

Rzędne przedmiotowego obszaru średnio wynoszą od 103 do 137 m n.p.m. Najniżej położone są obszary wzdłuż linii brzegowej jeziora Redykajny, w obniżeniu misy wytopiskowej oraz w obrębie równiny torfowej wzdłuż zachodniej granicy terenu. Natomiast najwyższe obszary występują w obrębie wysoczyzny morenowej falistej, w centralnej części terenu.

Wobec powyższego proponowane w projekcie planu zagospodarowanie poszczególnych wydziałów może również stać w sprzeczności z zakazem „*wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych*” zawartym w § 5 ust. 1 pkt 5 cytowanej na wstępie uchwały. Jak wskazano na wstępie, § 6 pkt 2 lit. a projektu planu wskazuje, iż w granicach planu zakazuje się: wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Niemniej jednak z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze na gruncie oraz skalę analizowanego przedsięwzięcia, w ocenie tut. organu realizacja założeń zawartych w przedłożonym projekcie miejscowego planu naruszy zakaz „*wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych*” (§ 5 ust. 1 pkt 5 cytowanej na wstępie uchwały). W ocenie tut. Organu nie jest możliwe zapewnienie zgodności zagospodarowania na wskazanych wydziałach o skomplikowanych warunkach wysokościowych z zakazem wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

W przypadku zakazu „*wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych*” zawartego w § 5 ust. 1 pkt 5 cytowanej na wstępie uchwały należy wskazać, iż trwałe zniekształcenie rzeźby terenu może polegać na zmianie struktury gruntu i jego właściwości fizycznych w wyniku nadsypywania materiału, zniszczenia warstwy gleby i przerwania procesów glebotwórczych, bądź też przez samą zmianę rzeźby terenu polegającą na zaburzeniu stosunków wysokościowych (zmiana rzędnych terenu) oraz układu nachyleń i przebiegu natury granic rzeźby (vide wyrok WSA z dnia 8 listopada 2013 r., sygn. IV SA/Wa 1672/13). Wobec powyższego zdaniem tut. Organu nie jest możliwa realizacja dopuszczonych projektem planu zamierzeń bez przeprowadzenia robót budowlanych, których celem byłaby niwelacja terenu, a tym samym zniekształcenie jego rzeźby. O zniekształceniu terenu można bowiem mówić w przypadku takiej pracy jak: niwelacja wzgórza, wydmy, skarp, wykopanie stawu, wycięcie lasu itp. Należy zwrócić uwagę,

że prace ziemne są wykonywane najczęściej przy pomocy spycharek i koparko-ładowarek. Polegają one na niwelacji terenu pod wykonanie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, wykopach pod wodociągi, kable i inną infrastrukturę techniczną. Podczas lokalizowania omawianych wyżej zamierzeń, w tym. m.in. dojeżdżać i dojazdów do budynków, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu, realizacji obsługi komunikacyjnej może dojść do przemieszczenia znacznych mas ziemnych, co spowoduje obniżenie i wypłaszczenie pewnych terenów skarpy, natomiast w innym miejscu teren zostanie podniesiony. Zmiana rzeźby terenu polega na zmianie jego rzędnych, czyli np. niwelacji lub podniesieniu jego części, przez co traci on swoje dotychczasowe ukształtowanie. Zagospodarowanie terenu wskazane w przedłożonym projekcie planu miejscowego, zdaniem tutaj. Organu nie będzie możliwe bez znacznej ingerencji w morfologię tego terenu.

Odstępstwo od ww. zakazu wymienione w jego treści wskazuje, iż zakaz nie dotyczy prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsłkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych. Lokalizacja m.in. sieci i infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenów oraz obiektów małej architektury nie stanowi żadnego z wymienionych wyżej działań uprawiających do zastosowania ww. odstępstwa. Zapisy o ochronie ukształtowania terenu winny być zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych wydziałów.

Kolejne wyjątki od wszystkich zakazów obowiązujących na tym terenie, także wskazanych powyżej, zawarte są w § 5 ust. 2 ww. uchwały. W myśl tego przepisu zakaz „zabudowy w pasie 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych (...)” zakaz „likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych” oraz zakaz „dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybaczka” i „wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsłkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych” nie dotyczy „wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym, realizacji inwestycji celu publicznego oraz wykonywania zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych”. Ze względu na charakter większości wspomnianych przedsięwzięć dopuszczonych na terenie objętym projektem planu, należy stwierdzić, że nie stanowią one zadań wykonywanych na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, jak i prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym. Ponadto przedmioty niniejszego projektu planu nie są także zadaniami wynikającym z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych.

Odstępstwo od analizowanych zakazów, sprecyzowane w § 5 ust. 2 pkt 3 ww. uchwały dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego. W § 15 ustaleń ogólnych planu wskazano tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym do których zakwalifikowano:

- 1) 27U tereny usług ;
 - 2) 28UT-US-UK teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
 - 3) 30UT-US-ZP, 31UT-US-ZP, 32UT-US-ZP tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
 - 4) 34KDL, 35KDL, 36KDL, 37KDL, 38KDL, 39KDL tereny dróg lokalnych;
- Id: 2685DE24-1457-40DA-BEDE-743092123957. Projekt Strona 8
- 5) 40KDD, 41KDD, 42KDD, 43KDD, 44KDD tereny dróg dojazdowych;
 - 6) 45KR, 46KR, 47KR, 48KR, 49KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 7) 50KP teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 8) 51L, 58L, 59L, 60L, 61L, 62L tereny lasu;
 - 9) 69L-ZP, 70L-ZP, 71L-ZP tereny lasu lub zieleni urządzonej;
 - 10) 80ZN, 81ZN, 82ZN, 83ZN, 88ZN, 89ZN teren zieleni naturalnej;
 - 11) 94ZP, 96ZP, 99ZP, 100ZP, 105ZP, 106ZP, 107ZP tereny zieleni urządzonej;

12) 110ZB teren plaży.

Ze względu na zakwalifikowanie ww. przedsięwzięć jako inwestycji celu publicznego, tut. organ dokonał szczegółowej analizy możliwości zastosowania odstępstwa zawartego w treści § 5 ust. 2 ww. uchwały w sprawie obszaru chronionego krajobrazu w zakresie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 30 października 2015 r., sygn. akt II OSK 489/14 jednoznacznie wskazał, że „zgodnie z art. 2 pkt 5 u.p.z.p., aby móc uznać dane zamierzenie za inwestycję celu publicznego muszą być spełnione dwie przesłanki. Po pierwsze musi być to działanie o znaczeniu co najmniej lokalnym, nie może to być zatem inwestycja spełniająca potrzeby jednej osoby, czy też rodziny. Druga przesłanka wskazuje zaś, iż zamierzenie musi mieścić się w katalogu określonym w art. 6 u.g.n.”. W przedmiotowej sprawie pierwszy wymóg został zachowany, gdyż planowane przedsięwzięcia mogą być przeznaczone na potrzeby społeczności lokalnej i ponadlokalnej. Rozważając zaś spełnienie drugiego z podanych wyżej warunków zauważono, że zgodnie z zamkniętym katalogiem celów publicznych, który został zawarty w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.) część przedsięwzięć dopuszczonych do realizacji w granicach m.in. wydzielen 27U (tereny usług i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej), 28UT-US-UK (teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki i komunikacji drogowej wewnętrznej, zieleni urządzonej), 30UT-US-ZP, 31UT-US-ZP, 32UT-US-ZP (tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej), 40KDD, 41KDD, 42KDD, 43KDD, 44KDD (tereny dróg dojazdowych), 45KR, 46KR, 47KR, 48KR, 49KR (tereny komunikacji drogowej wewnętrznej), 51L, 58L, 59L, 60L, 61L, 62L (tereny lasu), 69L-ZP, 70L-ZP, 71L-ZP (tereny lasu lub zieleni urządzonej), 80ZN, 81ZN, 82ZN, 83ZN, 88ZN, 89ZN (teren zieleni naturalnej), 94ZP, 96ZP, 99ZP, 100ZP, 105ZP, 106ZP, 107ZP (tereny zieleni urządzonej), nie została w nim uwzględniona.

Cele publiczne wymienione w katalogu zamieszczonym w art. 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mogą być interpretowane rozszerzająco. Dotyczy to także art. 6 pkt 10 – czyli celów publicznych określonych w innych ustawach. Tak więc katalogu tego nie można uznawać za przykładowy. Nie każde zatem zamierzenie, którego rezultat dałoby się nawet zakwalifikować jako „dotyczący ogółu, służący ogółowi ludzi, przeznaczony, dostępny dla wszystkich; ogólny, powszechny, społeczny, nieprywatny”, może być uznane za cel publiczny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz tylko takie, które mieści się w katalogu celów publicznych zawartym w art. 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami lub zostało w innej ustawie uznane za cel publiczny (por. też wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 30 stycznia 2018 r., sygn. akt II OSK 1179/16).

Niektóre z działań, obiektów lub urządzeń wymienionych w art. 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały uznane za cele publiczne tylko wtedy, gdy mają charakter publiczny. Dotyczy to części obiektów i urządzeń wymienionych w art. 6 pkt 1, 3, 6 i 6a. Jeśli zatem nie zostało to wyraźnie zaznaczone w przepisie, cel publiczny nie musi być powiązany z publicznym charakterem obiektu. Może także istnieć wiele obiektów i urządzeń mających charakter publiczny, które nie zostały przez ustawodawcę zaliczone do celów publicznych.

Ponadto należy zauważyć, iż istnieje związek między regulacją art. 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, a regulacjami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności należy zwrócić uwagę na powiązanie definicji celów publicznych zawartej w art. 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami z inwestycjami celu publicznego, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Te inwestycje celu publicznego zostały zdefiniowane w art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne) oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Inwestycją celu publicznego jest zatem tylko taka inwestycja, która zapewnia realizację celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie jest zaś inwestycją celu publicznego, taka

inwestycja, która nie jest niezbędna realizacji takiego celu, a jedynie sprzyja osiągnięciu takiego celu (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z 5 lipca 2018 r., sygn. akt II SA/Sz 393/18).

Nie bez znaczenia zatem pozostaje fakt, iż nikt prócz ustawodawcy nie jest uprawniony do nadawania terminowi "inwestycja celu publicznego" innej treści, niż ściśle zdefiniowana w analizowanym przepisie. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż wydawanie decyzji o „lokalizacji inwestycji celu publicznego” stanowi wyjątek, którego nie wolno domniemywać i w tym przypadku należy stwierdzić iż w przedmiotowej sprawie nie mamy do czynienia z „inwestycją celu publicznego”.

W związku z powyższym niemożliwym jest zastosowanie odstępstwa dotyczącego inwestycji celu publicznego. Bowiem nie znaleziono podstaw prawnych, w oparciu o które możliwe byłoby zakwalifikowanie przeznaczenia ww. wydzieleń w całości do kategorii inwestycji celu publicznego, zdefiniowanych w art. 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z uwagi na fakt, iż w przedłożonym projekcie planu zawarto bardzo ogólnikowe ustalenia w formie sprecyzowania jedynie funkcji zagospodarowania terenu lub wskazane sposoby zagospodarowania wzajemnie się wykluczają, przy powtórnej analizie możliwości realizacji dopuszczonych przeznaczeń w poszczególnych wydzieleniach należy zwrócić szczególną uwagę na spójność i przejrzystość proponowanych rozwiązań, aby umożliwić tut. organowi jednoznaczną analizę zgodności ustaleń projektu planu z przepisami z zakresu ochrony przyrody. Bowiem zgodnie ze stanowiskiem Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (postanowienie z dnia 28.02.2025 r. znak: DOA-WPPOH.610.13.2023.JWO.2) *Wyjaśnić należy, że uzgadnianie Projektu mpzp jest jedynym etapem, w którym uczestniczy organ ochrony przyrody, mając możliwość weryfikacji zgodności tego projektu z przepisami z zakresu ochrony przyrody. Dlatego w przypadku uzasadnionych wątpliwości RDOŚ ma ustawowy obowiązek, a nie tylko możliwość odmowy uzgodnienia Projektu mpzp.*

W trakcie powtórnej analizy i konstrukcji dokumentacji (w tym prognozy oddziaływania projektu planu na środowisko) należy zwrócić uwagę na walory i uwarunkowania przyrodnicze terenu, którego dotyczy opracowanie oraz związane z tym obostrzenia wynikające z przepisów prawa. Dokumentacja planistyczna, a w szczególności elementy ją stanowiące (opracowanie ekofizjograficzne i prognoza oddziaływania na środowisko) powinna stanowić rzetelne źródło informacji, uwzględniające ocenę uwarunkowań przyrodniczych – tj. identyfikacja na załączniku graficznym występowania: zadrzewień, wszystkich zbiorników wodnych zlokalizowanych na terenie objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, jak również terenów podmokłych występujących na terenie objętym projektem planu. Opracowanie powinno również zawierać informacje o rzeźbie i ukształtowaniu tego terenu i porastającej go roślinności, jak również opisywać panujące tam warunki wodno-gruntowy. Uzgodnienie przedmiotowego projektu planu będzie możliwe, jeżeli ustalenia planu zostaną dostosowane do opisanych wyżej wymagań obowiązujących na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny w taki sposób, by nie było wątpliwości, co do braku negatywnego wpływu na ochronę przyrody tego obszaru, zgodnie z wskazanymi powyżej zaleceniami.

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak w osnowie.

Pouczenie

W myśl art. 24 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 106 § 5 oraz art. 141 kodeksu postępowania administracyjnego na niniejsze postanowienie przysługuje zażalenie do Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska za pośrednictwem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia postanowienia.

Zgodnie z art. 57 § 5 Kodeksu postępowania administracyjnego termin uważa się za zachowany, jeżeli m.in. przed jego upływem pismo zostało: wysłane na adres do doręczeń elektronicznych organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał dowód otrzymania, o którym mowa w art. 41 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych; nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe albo placówce pocztowej

operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej albo państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym; złożone w polskim urzędzie konsularnym; złożone przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej; złożone przez członka załogi statku morskiego kapitanowi statku; złożone przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego.

Z up. REGIONALNEGO DYREKTORA
OCHRONY ŚRODOWISKA W OLSZTYNIE
Aleksandra Krzysztoń-Rzodkiewicz
Zastępca Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska -
- Regionalny Konserwator Przyrody w Olsztynie
/podpis elektroniczny/

Otrzymują:

1. Prezydent Olsztyna (e-doręczenia)
2. a/a



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W OLSZTYNIE**

Olsztyn, 3 grudnia 2025 r.

WOPN.610.22.3.2025.KPA

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b tiret 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), stosownie do art. 106 § 5 i art. 124 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572, ze zm.), na podstawie art. 23 ust. 5 z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, ze zm.), zgodnie z uchwałą nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r. poz. 2466), po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Olsztyna znak: UA.6722.5.2024 z dnia 20.11.2025 r. (data wpływu: 20.11.2025 r.)

postanawiam

1. **odmówić uzgodnienia w zakresie ochrony przyrody** projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie", którego granice i zakres zostały określone uchwałą Nr VI/81/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 października 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie”;
2. **wskazać warunki**, których uwzględnienie mogłoby umożliwić uzgodnienie projektu:
 - a) dostosowane części graficznej i zapisów części tekstowej projektu planu do ograniczeń wynikających z funkcjonowania uchwały nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r. poz. 2466), w tym w szczególności:
 - dostosowanie zapisów i rozwiązań przyjętych w poszczególnych wydzieleniach, w sposób faktycznie chroniący zadrzewienia śródpolne, nadwodne i przydrożne (zgodnie z regulacjami zawartymi w ww. Uchwale), przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości realizacji dopuszczonych przeznaczeń w poszczególnych wydzieleniach (szczególnie w przypadku wydziałów komunikacyjnych) wraz z oznaczeniem ich na załączniku graficznym.
 - dostosowanie zapisów i rozwiązań przyjętych w poszczególnych wydzieleniach, w sposób faktycznie chroniący rzeźbę terenu (zgodnie z regulacjami zawartymi w ww. Uchwale), przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości realizacji dopuszczonych przeznaczeń w poszczególnych wydzieleniach
 - ustalenie zasad zagospodarowania terenu nienaruszających zakazu „*budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej*” oraz „*likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych*” (zgodnie z regulacjami zawartymi w ww. Uchwale),
 - ustalenie zasad zagospodarowania terenu nienaruszających zakazu „*dokonywania zmian*”

stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka”.

- b) dostosowanie i wprowadzenie poprawek do prognozy oddziaływania na środowisko projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie

Prezydent Olsztyna wnioskiem znak: UA.6722.5.2024 z dnia 20.11.2025 r. zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie o uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie, którego granice i zakres zostały określone uchwałą Nr VI/81/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 października 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie*” wraz z projektem rysunku zmiany planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko w terminie 14 dni.

Podstawę dokonania uzgodnienia przedmiotowego projektu z tutejszym organem stanowi fakt położenia części terenu nim objętego w granicach formy ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, ze zm.), tj. Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Uzgodnienie to dokonywane jest w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie mowa o uzgodnieniu projektu planu z „*organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych*”. Uzgodnienie z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie wpływu dokumentu na poszczególne formy ochrony przyrody (tj. rezerwy przyrody, parki krajobrazowe, obszary Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu) nakazuje ustawa o ochronie przyrody w art. 13 ust. 3a, art. 16 ust. 7, art. 23 ust. 5 oraz art. 30 ust. 3. W przedmiotowym przypadku, zgodnie z art. 23 ust. 5 tej ustawy, uzgodnienie dokonywane jest w zakresie ustaleń planu mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu. W myśl art. 24 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnień dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego i aktu wykonawczego.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie zgromadził materiały pomocnicze i dowodowe. Są to ogólnodostępne ortofotomapy i zdjęcia satelitarne, a także mapy rastrowe i topograficzne (źródła: <https://msipmo.olsztyn.eu>, <https://mapy.geoportal.gov.pl/>) oraz prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko będąca załącznikiem do przedłożonego dokumentu planistycznego. Gromadząc powyższy materiał dowodowy organ uwzględnił przepisy art. 75 § 1, art. 77 § 1 oraz art. 80 Kpa stanowiące, iż „*jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem*”, „*organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy*” oraz, że „*organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona*”.

Tut. organ dokonał analizy w zakresie ustaleń części projektu planu zlokalizowanej w obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny w kontekście zakazów i uwarunkowań obowiązujących na terenie obszaru chronionego krajobrazu, wynikających z ustawy o ochronie przyrody i uchwały nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r. poz. 2466) (dalej: uchwała).

Analiza zgromadzonej w sprawie dokumentacji, w tym w szczególności prognozy oddziaływania na środowisko wskazuje, iż obszar opracowania zlokalizowany jest w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie grodzkim Olsztyn, w północnej części miasta Olsztyna, na terenie osiedla Redykajny. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi ok. 212 ha. Teren posiada atrakcyjną, pod względem przyrodniczym i krajobrazowym lokalizację w pobliżu jeziora Redykajny, w otoczeniu lasów i terenów otwartych. Analizowany obszar w większości tworzą tereny niezainwestowane, zieleni naturalnej, otwartych

pól, łąk i pastwisk. Dodatkowo na terenie opracowania wyróżnia się drobne oczka wodne i podmokłe obniżenia terenowe.

Analiza zgromadzonej dokumentacji prowadzi do wniosku, iż na przedmiotowym terenie występują ekosystemy leśne, wodne, łąkowe oraz użytków rolnych. Najbardziej cenne pod względem przyrodniczym są tereny lasu, zadrzewienia i zakrzewienia, roślinność higrofilna, występująca na siedliskach wilgotnych, w pobliżu cieków i zbiorników wodnych oraz na terenie okresowo podmokłych łąk w obrębie równiny torfowej. W obrębie analizowanego terenu dominującym typem siedliskowym lasu jest las mieszany świeży (LMśw), któremu towarzyszy bór mieszany świeży (BMśw). Struktura drzewostanu zależna jest od typu siedliskowego lasu. Na terenie lasu mieszanego świeżego, zajmującego największą powierzchnię wśród terenów leśnych obszaru opracowania, w drzewostanie przeważa sosna pospolita (*Pinus sylvestris* L.), której towarzyszy głównie brzoza brodawkowata (*Betula pendula* Roth). Miejscami pojawia się również dąb (*Quercus* L.), w tym dąb czerwony (*Quercus rubra* L.), klon pospolity (*Acer platanoides* L.), lipa drobnolistna (*Tilia cordata* Mill.), buk pospolity (*Fagus sylvatica* L.), topola osika (*Populus tremula* L.), grab pospolity (*Carpinus betulus* L.) oraz świerk pospolity (*Picea abies* (L.) H.Karst). W podszycie przeważnie spotyka się gatunek leszczyny pospolitej (*Corylus avellana* L.), kruszyny pospolitej (*Frangula alnus* Mill.), jarzębu pospolitego (*Sorbus aucuparia* L.) i dębu oraz bzu koralowego (*Sambucus racemosa* L.). Na terenie boru mieszanego świeżego, zlokalizowanego w krańcach południowych i zachodnich, występuje również sosna pospolita i brzoza brodawkowata, miejscami klon pospolity, a w sąsiedztwie jeziora – olcha czarna (*Alnus glutinosa* (L.) Gaertn.). W podszycie wyróżnia się głównie kruszynę pospolitą (*Frangula alnus* Mill.), jarząb pospolity (*Sorbus aucuparia* L.) i dąb. W bezpośrednim sąsiedztwie z wodami, w pobliżu rowów i zbiorników wodnych występuje olsza czarna i roślinność zarośli wierzbowych, pojedyncze okazy wierzby białej.

Powierzchnia obszaru opracowania, charakteryzuje się urozmaiconą, młodoglacjalną rzeźbą, ukształtowaną głównie przez lądolód ostatniego zlodowacenia w jego fazie pomorskiej oraz poprzez procesy zachodzące po jego ustąpieniu, a w ostatnich wiekach także wskutek działalności człowieka. Krajobraz obszaru opracowania określany jest jako fluwioglacjalny, nizinny, równinny i falisty (<http://www.bdl.lasy.gov.pl>).

Teren planu znajduje się w granicach zidentyfikowanego w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego (dokument przyjęty uchwałą nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r.), krajobrazie oznaczonym kodem 28-842.81-58, typ 8 – krajobrazy podmiejskie i osadnicze, podtyp 8d – z przewagą siedlisk borowych, w części zdefiniowany jako krajobraz w obszarze chronionego krajobrazu.

Obszar opracowania, z uwagi na swoją lokalizację, w pobliżu jeziora, wśród zieleni naturalnej, drobnych cieków i rowów, z dala od obszarów zurbanizowanych, charakteryzuje się zróżnicowanym światem zwierzęcym, gdzie na szczególną uwagę zasługują gatunki związane ze środowiskiem drobnych zbiorników wodnych, zadrzewień i zakrzewień oraz terenami lasu, m.in. zróżnicowane gatunki awifauny, płazy oraz różnorodne owady.

Teren opracowania z uwagi położenie i na zróżnicowane ukształtowanie powierzchni terenu cechuje się wysokimi wartościami przyrodniczymi i krajobrazowymi.

Analizując przedłożony projekt zmiany planu wraz załączoną do niego prognozą oddziaływania na środowisko, dla części, która położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny ustalono, co następuje.

Przedłożony dokument planistyczny w § 5 ust. 2 wskazuje, iż część planu, oznaczona odpowiednio na rysunku planu, objęta jest prawną formą ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody i zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Ponadto § 6 ust. pkt 2 a i b wskazuje, iż w granicach planu zakazuje się: wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych oraz zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych i zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących

zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Niemniej jednak tut. organ stwierdza, iż ww. treści są zbyt ogólne i niespójne z uwarunkowaniami przedstawionymi na załączniku graficznym do projektu przedmiotowego planu. Tym samym należy uznać, iż ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stoją w sprzeczności z regulacjami ww. uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

Analiza porównawcza przedłożonej celem uzgodnienia dokumentacji, w tym prognozy oddziaływania projektu planu na środowisko, danych ewidencyjnych i topograficznych oraz zdjęć satelitarnych (dostępnych pod adresami: <http://mapy.google.pl/>, <http://maps.geoportal.gov.pl/>) prowadzi do wniosku, iż w obrębie terenu objętego przedłożonym projektem dokumentu zlokalizowane są liczne, naturalne zbiorniki wodne. Powyższe ustalenia potwierdzają również informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu. Na terenie opracowania wody powierzchniowe reprezentowane są przez niewielkie oczka, zbiorniki wodne i drobne rowy, które stanowią istotny i cenny element krajobrazu przedmiotowego obszaru. Z analizy zdjęć satelitarnych wynika, iż w przeciągu kilkunastu zmieniły się stosunki wodne obszaru. Niewielkie oczka wodne, stawy, które w 1995 r. podlegały procesom ładowacenia, tworząc mszar i trzcinowiska, aktualnie są zbiornikami z otwartym lustrem wody. Niemniej jednak na podstawie ustaleń treści projektu przedmiotowego planu oraz założeń załącznika graficznego ustalono, iż występujące w granicach obszaru opracowania obiekty hydrologiczne zostały wyszczególnione jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej (WS-ZN) oraz częściowo jako tereny zieleni naturalnej i teren wód powierzchniowych śródlądowych (ZN). Zgodnie z oznaczeniami przyjętymi na załączniku graficznym do przedłożonego projektu planu ww. obiekty hydrologiczne oznaczono jako zbiorniki wodne stałe lub powstałe na skutek zmiany stosunków wodnych oraz obszary wodno-błotne.

Dodatkowo na podstawie załącznika graficznego do przedłożonego projektu planu ustalono, iż w granicach wydziałów 28-31UT-US-ZP stanowiących tereny usług turystyki lub sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej lub terenu usług gastronomii i komunikacji drogowej, wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy z zachowaniem stumetrowej strefy ochronnej od linii brzegowej jeziora Redykajny. Dodatkowo zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla ww. terenów elementarnych uwzględniono zapis w myśl którego *„oprócz elementów określonych w definicji §3 ust. 1 pkt 8, poza nieprzekraczalną linią zabudowy nie można sytuować pozostałych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów budowlanych będących inwestycją celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.”* Powyższe uwarunkowania w ocenie tut. organu gwarantują zgodność przedstawionych ustaleń z przepisami z zakresu ochrony przyrody w zakresie linii brzegowej jeziora Redykajny. Niemniej jednak analiza załącznika graficznego do przedmiotowego projektu decyzji prowadzi do wniosku, iż dla wyznaczonych na rysunku planu zbiorników wodnych nie uwzględniono zachowania 100 metrowego pasa ochronnego od ich linii brzegowych, które powinny pozostać wolne od zabudowy zgodnie z regulacjami zawartymi w § 5 ust. 1 pkt 8 uchwały nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r. poz. 2466).

Podsumowując powyższe ustalenia uznaje się, iż realizacja zabudowy w granicach m.in. wydziałów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 5MNW, 13MNW-U, 6MNW, 28UT-US-ZP, 4MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 17 MW, 18MW, 19MW, 20MW, 21MW, 22MW, 23MW, 24MW-U, 25MW-U, 26U, 28US-UT-UK, 33UE-US-UR, 29UT-US-ZP, 30UT-US-ZP, 49KP, 33KDL, 36KDL, 37KDL, 39KDD, 45KR, 46KR, 47KR, 40KDD, 42KDD, 43KDD, 44KDD, 110ZB stoi w sprzeczności z zakazem

„budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej” zawartym w § 5 ust. 1 pkt 8 cytowanej na wstępie uchwały.

Odstępstwo od zakazu zabudowy w pasie 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych zawarte w treści zakazu dotyczy urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Opisana wyżej dopuszczona w poszczególnych ww. wydzieleniach zabudowa budynkami i obiektami budowlanymi nie kwalifikuje się do zastosowania odstępstwa widniejącego w treści samego zakazu. W ocenie tutejszego organu planowanej do realizacji zabudowy nie można utożsamiać z urządzeniami wodnymi, rozumianymi w myśl art. 16 pkt 65 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, ze zm.) oraz obiektami służącymi prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Bowiern za obiekty związane z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, czy też rybackiej, można uznać tylko te inwestycje, które ściśle służą prowadzeniu ww. działalności.

Istotną kwestię dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy stanowi ponadto rozważenie możliwości zastosowania odstępstw od zakazu zabudowy, wymienionych w § 5 ust. 7 pkt 1-10 ww. uchwały. Rozważając kolejno każdy z nich ustalono, co następuje.

W przedmiotowej sprawie nie można zastosować odstępstwa wprowadzonego § 5 ust. 7 pkt 1 cytowanej wyżej uchwały, ponieważ obiekty budowlane dopuszczone są w strefie ochronnej jeziora oraz naturalnych zbiorników wodnych (zgodnie z ustaleniami prognozy oddziaływania na środowisko).

Wyjątek określony w pkt 2 ww. uchwały dotyczy *„terenów rekreacji w formie bulwarów, parków, terenów zieleni wraz z infrastrukturą techniczną i obiektami małej architektury położonych w granicach administracyjnych miast”*. W tym miejscu należy wskazać, iż cały teren przedmiotowego opracowania zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta, a przedłożony dokument zakłada realizację wydzieleń stanowiących tereny zieleni naturalnej i tylko w tym zakresie istnieje możliwość zastosowania analizowanego odstępstwa. Nie ma ono natomiast zastosowania w zakresie pozostałych wydzieleń zlokalizowanych w stumetrowych strefach ochronnych od naturalnych zbiorników wodnych zgodnie z powyższym wskazaniem.

Odstępstwo odnotowane w pkt 3 dotyczy *„obszarów zwartej zabudowy miast i wsi w granicach określonych w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku obszarów, dla których obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które uchwalono przed dniem 8 sierpnia 2015 r., tj. przed dniem wejścia w życie Uchwały Nr VIII/207/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2015 r. poz. 2748) i w którym nie określono granic zwartej zabudowy miasta lub wsi, również obszarów wskazanych w obowiązującym studium jako tereny zabudowane”*. W tym miejscu należy wskazać, iż na analizowanym terenie aktualnie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna przyjętym uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r. W przytoczonym dokumencie nie wskazano obszarów zwartej zabudowy. Niemniej jednak w kwalifikacji terenów do poszczególnych stref posłużono się następującymi kryteriami: sposób zainwestowania – obecny i kierunkowy, warunki przyrodniczo - krajobrazowe, historycznie ukształtowane struktury przestrzenne.

Zgodnie z ustaleniami studium obszar objęty planem zlokalizowany jest w większości w granicach strefy zabudowy: Strefy Mieszkaniowej - Redykajny - M2 oraz w części w granicach strefy przyrodniczo-krajobrazowej: Strefy Otoczenia Jezior Redykajny i Żbik - O2. Dla stref zabudowy kierunki zagospodarowania przestrzennego przewidują utrzymanie i rozwój dotychczasowych funkcji oraz przekształcenia prowadzące do oczekiwanych standardów urbanistyczno - społecznych. Zgodnie z informacjami zawartymi w uzasadnieniu do przedmiotowego projektu planu w granicach obszarów

mieszkalnictwa istniejące tereny użytkowane rolniczo przeznaczone są do przekształceń w kierunku mieszkalnictwa i usług, co zostało odpowiednio oznaczone na mapie studium. Ponadto w granicach Strefy Mieszkalniowej - Redykajny - M2 wyznaczone zostały m.in. obszary mieszkalnictwa o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej (szrafura oznaczająca obszary przeznaczone w studium do przekształceń), w granicach których istniejące tereny użytkowane rolniczo przeznaczone są do przekształceń w kierunku mieszkalnictwa i usług, co zostało odpowiednio oznaczone na mapie studium. Dodatkowo teren objęty opracowaniem położony jest w otoczeniu lasów i terenów otwartych. Analizowany obszar w większości tworzą tereny niezainwestowane, zieleni naturalnej, otwartych pól, łąk i pastwisk. Na przedmiotowym obszarze znajduje się kilka obiektów budowlanych, zlokalizowanych głównie w jego centralnej części, stanowiących budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze i obiekty magazynowe - głównie na potrzeby rolnictwa. Znajduje się tu również stadnina koni, a w jej sąsiedztwie pojedyncza zabudowa zagrodowa. W pobliżu wschodniej granicy obszaru występuje siedlisko, w którym znajduje się budynek mieszkalny i budynki gospodarcze.

Biorąc pod uwagę powyższe tut. organ ustalił, iż analizowany obszar w większości położony jest w granicach terenów rolniczych (istniejący stan faktyczny), a naniesiona szrafura odnosząca się do kierunku przekształceń, jakim jest obszar mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy, który stanowi jedynie wskazanie co do przewidywanego sposobu zagospodarowania terenu. W ocenie tut. organu ww. terenów rolniczych nie można utożsamiać z obszarem zwartej zabudowy. Dodatkowo biorąc pod uwagę zastosowane oznaczenia nie można ich także zakwalifikować, jako tereny zabudowane. W tym miejscu należy podkreślić, iż celem, jaki chciał osiągnąć prawodawca przy powoływaniu analizowanego odstępstwa było wyłączenie spod zakazu terenów zabudowanych, na których nie występują wartości przyrodnicze wymagające ochrony. Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, iż analizowane odstępstwo nie ma w przedmiotowej sprawie zastosowania.

Wyjątki określone w punkcie 4 i 5 odnoszą się odpowiednio do „uzupełnień zabudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy występującej na przylegających działkach budowlanych” oraz „uzupełnienia zabudowy na działkach już zabudowanych”. Oznacza to, że omawiane zwolnienie z zakazu możliwe jest do zastosowania jedynie w przypadku, gdy obszar inwestycji przylega do co najmniej dwóch działek zabudowanych, a linia projektowanej zabudowy usytuowana jest co najmniej w takiej samej odległości od brzegów wód, jak obiekty budowlane występujące na działkach przyległych lub, gdy zabudowa lokalizowana jest na działce już zabudowanej. Z uwagi na fakt, że projekt planu posługuje się nomenklaturą wydzieleni, a nie numerami działek dla poszczególnych przeznaczeń, aby można było rozważyć powyższe odstępstwo należało rozpatrzyć każde wydzielenie na poziomie działek, które obejmuje. Niemniej jednak, mając na uwadze, iż większość terenu objętego projektem planu to niezabudowane tereny rolnicze lub lasy, uznaje się, iż omawiane odstępstwo również nie ma zastosowania.

W zakresie zwolnień z zakazu uchwała dopuszcza możliwość zabudowy „siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej o obiekty służące do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym obiekty służące agroturystyce, pod warunkiem nie zmniejszania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód” (§ 5 ust. 7 pkt 6). Powyższe dotyczy jedynie siedlisk rolniczych. Mając na uwadze aktualny stan zagospodarowania terenów objętych projektem planu wskazane odstępstwo nie ma zastosowania, bowiem większość terenów, jak wskazano wyżej, stanowi niezabudowane grunty rolnicze.

Zapisy § 5 ust. 7 pkt 7 ww. uchwały dotyczą „obektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani na wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów”. Przedłożony projekt planu dopuszcza realizację plaży (wydzielenie 116ZB) niemniej jednak z uwagi na zakres dopuszczonych do realizacji obiektów budowlanych, tj. m.in. dojazdów, urządzeń i elementów wyposażenia służących dostosowaniu przeznaczenia terenu do funkcji sportowej, rekreacyjnej i wypoczynkowej, urządzeń i elementów wyposażenia dla organizacji sezonowych imprez plenerowych nie można utożsamiać z obiektami budowlanymi niezbędnymi do pełnienia funkcji plaży. Dlatego też

przedmiotowe odstępstwo nie ma zastosowania.

Odstępstwo odnotowane w pkt 8 dotyczy „*lokalizowania ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku*”. Ustalone zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów elementarnych umożliwiają na tych obszarach m.in. realizację ścieżek rowerowych, obiektów małej architektury czy sieci i obiektów infrastruktury technicznej. W zakresie zwolnień z ww. zakazu uchwała dopuszcza w ramach tego odstępstwa możliwość lokalizowania infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury w 100 m pasie ochronnym, ale pod warunkiem, że obiekty te będą służyły utrzymaniu porządku. Z uwagi na brak doprecyzowania przeznaczenia obiektów budowlanych planowanych do realizacji w granicach poszczególnych wydzieleni zlokalizowanych w ochronnych pasach jeziora i naturalnych zbiorników wodnych uznaje się, iż nie ma możliwości zastosowania odstępstwa od ww. zakazu.

Powyższy zakaz nie dotyczy także „*ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, lub w dniu 8 sierpnia 2015 r., tj. w dniu wejścia w życie Uchwały Nr VIII/207/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2015 r. poz. 2748), lub w dniu 15 stycznia 2009 r., tj. w dniu wejścia w życie Rozporządzenia Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 201, poz. 3152)*” (§ 5 ust. 7 pkt 9). W tym miejscu należy wskazać, iż jedynie południowo - zachodnie krańce przedmiotowego obszaru zlokalizowane są w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie, podjętego uchwałą XXVIII/395/04 Rady Miasta Olsztyn z dnia 30 czerwca 2004 r.

W obowiązującym planie z 2004 r. w granicach opracowania plan ten obejmuje teren lasu oznaczony symbolem 3LS, teren zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem 2ZN i teren drogi gminnej, ulicy lokalnej oznaczony symbolem 2KL20. Sporządzany plan miejscowy nie wprowadza istotnych zmian w zakresie przeznaczenia powyższych terenów. Projektowany dokument wprowadza kontynuację obowiązującego przeznaczenia. Zatem należy stwierdzić, iż odstępstwo również nie ma zastosowania.

Wyjątek od rozważanego zakazu, sprecyzowany w § 5 ust. 7 pkt 10 wskazanej uchwały dotyczy „*realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, którą wydano po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony przyrody i która stała się ostateczna przed dniem 15 stycznia 2009 r., tj. przed dniem wejścia w życie Rozporządzenia Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 201, poz. 3152)*”. Powyższe okoliczności zwalniające od analizowanego zakazu mają zastosowanie do prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy. Z uwagi na procedowanie w przedmiocie uzgodnienia projektu miejscowego planu, należy stwierdzić, iż odstępstwo nie ma zastosowania.

Ponadto w sprawie uwzględnić nie można również odstępstwa wprowadzonego w § 5 ust. 8, gdyż obiekty budowlane planowane są w wydzieleniach zlokalizowanych w 100 m pasach ochronnych jeziora oraz naturalnych zbiorników wodnych.

Tym samym tut. organ nie znalazł podstaw do zastosowania odstępstw od ww. zakazu zawartego w § 5 ust. 1 pkt 8 uchwały.

Ponadto analiza ustaleń załącznika graficznego do przedmiotowego projektu planu wskazuje, iż w granicach projektowanej drogi lokalnej (33KDL) częściowo zlokalizowany jest zbiornik wodny (oznaczony jako 58WS-ZN). Tym samym realizacja ww. założeń doprowadzi do częściowego zniszczenia istniejącego zbiornika wodnego, a tym samym stoi w sprzeczności z zakazem „*likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych*” (§ 5 ust. 1 pkt 7 uchwały). Zatem po raz kolejny tut. organ zwraca uwagę, na konieczność ich prawidłowej kwalifikacji, a także oprócz prawidłowego ich oznaczenia na rysunku projektu planu oraz objęcia ich ochroną przed zniszczeniem w ogólnych zapisach części tekstowej projektu planu należy wprowadzić zapisy gwarantujące ich ochronę w ustaleniach szczegółowych poszczególnych wydzieleni, w których się znajdują. A w przypadku obszarów,

które w rzeczywistości są naturalnymi zbiornikami wodnymi, które opisano wyżej, należy wyznaczyć od nich 100 m strefy ochronne i jak wskazano wcześniej dostawać w tym zakresie zapisy projektu planu. W obecnej formie zapisy projektu miejscowego planu nie gwarantują pozostawienia ich w stanie naturalnym, a wręcz przeciwnie, umożliwiają ich zniszczenie poprzez zabudowanie obiektami budowlanymi. Dodatkowo zgodnie z zapisami §6 pkt 19 ustaleń ogólnych planu na terenie całego opracowania dopuszczę się budowę nowych zbiorników wodnych, których realizacja może doprowadzić do zmiany stosunków wodnych na rozległym terenie. Tym samym, pomimo, iż § 6 pkt 2 lit. a projektu planu wskazuje, iż w granicach planu zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych oraz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych, z uwagi na zapisy ustaleń ogólnych przedłożonego projektu planu naruszają one również zakaz „dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka” zawarte w § 5 ust. 1 pkt 6 cytowanej na wstępie uchwały.

Organ uzgadniający zobowiązany był do dokonania analizy w zakresie możliwości zastosowania odstępstw od ww. zakazu.

W przypadku zakazu „*dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka*” odstępstwo zawarte w jego treści wskazuje, iż nie dotyczy prac służących innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka. Ustalenia projektu planu nie wskazują, aby wskazane omawiane wyżej przeznaczenia terenów służyły wskazanym wyżej celom.

Należy również zauważyć, iż w obrębie terenu objętego projektem planu występują zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne, często związane z licznymi oczkami wodnymi i terenami podmokłymi, co wskazano w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko. Zatem dopuszczanie realizacji m.in. terenu usług (26U), terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (24MW-U), tereny dróg lokalnych (33 KDL) w ocenie tutejszego organu będzie skutkowało naruszeniem zakazu zawartego w § 5 ust. 1 pkt 3 cyt. uchwały, w myśl którego na analizowanym obszarze obowiązuje zakaz „*likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych*”.

Zgodnie z art. 5 pkt 27 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody przez pojęcie zadrzewienia rozumie się pojedyncze drzewa, krzewy albo ich skupiska niebędące lasem w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach lub plantacją, wraz z terenem, na którym występują, i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego terenu. Zadrzewieniami mogą więc być zarówno pojedyncze egzemplarze drzew, mniejsze lub większe ich grupy tworzące kępy, kliny czy pasy. Jedną z najważniejszych funkcji zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych jest ochrona różnorodności biologicznej. Stanowią one nie tylko piękny element krajobrazu, ale są również miejscem życia i przebywania wielu gatunków roślin i zwierząt. Stanowią ostoję dla wielu gatunków owadów, ptaków i ssaków.

Zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień wyrażony w art. 24 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przyrody dotyczy zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych. Wystarczy potencjalna możliwość wycięcia ww. zadrzewień na skutek realizacji inwestycji, aby został naruszony ww. przepis. Zatem w przypadku, gdy w wydzieleniu występują zadrzewienia śródpolne, nadwodne lub przydrożne, a dopuszczona jest jakakolwiek zabudowa (budynkami czy wszelakimi obiektami budowlanymi, również liniowymi), bez precyzyjnego wskazania, że ww. zadrzewienia podlegają ochronie, to należy uznać, iż projekt planu dopuszcza ich usunięcie i zniszczenie. Na gruncie przedmiotowej sprawy sytuacja taka występuje m.in. w wydzieleniach oznaczonych jako 26U, 24MW-U, 32 KDL, w których dopuszczono realizację obiektów budowlanych, w tym także liniowych. Ustalenia projektu planu dla ww. wydzieleni, nie wskazują precyzyjnie terenów objętych ww. zainwestowaniem, zatem dopuszczają realizację ww. zamierzeń na całym obszarze wydzielenia, w tym w miejscach zadrzewionych. Podobnie w ustaleniach szczegółowych

dla pozostałych wydziałów, w których również nie ma informacji o ochronie występujących w ich obrębie zadrzewień, które winny być wprost wskazane w ustaleniach szczegółowych.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska rozważył również możliwość zastosowania odstępstw od ww. zakazu, bowiem takie wyjątki przewiduje zarówno ustawa o ochronie przyrody, jak i ww. uchwała.

Odstępstwo zawarte w treści samego zakazu wskazuje, iż nie dotyczy on likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych. Dokonując rozważań nad zasadnością stosowania ww. odstępstw stwierdzono, że nie znajdują one zastosowania w przedmiotowej sprawie. Bowiem budowy ww. obiektów budowlanych nie można utożsamiać z realizacją zadań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

Zakaz nie dotyczy również usunięcia drzewa lub krzewu należącego do IGO stwarzającego zagrożenie dla Unii lub do IGO stwarzającego zagrożenie dla Polski, znajdującego się w obrębie zadrzewienia. Zebrana w sprawie dokumentacja, w tym prognoza oddziaływania na środowisko nie wskazują, iż w garncach objętych projektem planu wstępują drzewa lub krzewy należącego do IGO stwarzające zagrożenie dla Unii lub do IGO stwarzające zagrożenie dla Polski. Tym samym uznano, iż omawiane odstępstwo nie ma zastosowania w niniejszej sprawie.

Odstępstwa od ww. zakazu wymienione w § 5 ust. 5 cyt. uchwały odnoszą się do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenu lub ich zmian oraz realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, którą wydano po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony przyrody i która stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały. Przedmiotowa sprawa dotyczy uzgodnienia projektu miejscowego planu, a nie ww. postępowań. Odstępstwo od ww. zakazu wymienione w § 5 ust. 5 pkt 2 cyt. uchwały wskazuje, iż zakaz nie ma zastosowania do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę. Postępowanie nie dotyczy zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania. Zatem odstępstwo nie ma zastosowania. Podobnie jak odstępstwo wskazane w § 5 ust. 5 pkt 3 cyt. uchwały odnoszące się do realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Jak wskazano wyżej charakter przedsięwzięć dopuszczonych na terenie objętym projektem planu, a zlokalizowanych w obrębie wydziałów porośniętych zadrzewieniami, nie kwalifikuje ich do zadań wykonywanych na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, jak i prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym. Ponadto przedmioty niniejszego projektu planu nie są także zadaniami wynikającymi z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych, jak również nie są związane z realizacją inwestycji celu publicznego. Mając na uwadze charakter obiektów (m.in. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługi, tereny dróg), które mogą zostać zrealizowane w granicach poszczególnych wydziałów, w obrębie których występują zadrzewienia śródpolne, nadwodne i przydrożne, stwierdza się, że w ich przypadku również nie ma możliwości zastosowania odstępstwa sprecyzowanego w § 5 ust. 2 ww. uchwały.

Należy również wskazać, iż obszar objęty projektem planu to atrakcyjny pod względem krajobrazowym teren o urozmaiconej rzeźbie i zróżnicowanych warunkach gruntowych, na co wskazuje dołączona do projektu planu prognoza jego oddziaływania na środowisko. Ponadto na załączniku graficznym wrysowano liczne skarpy, a biorąc pod uwagę układ warstw należy wskazać, że jest to teren z licznymi niewielkimi pagórkami oraz obniżeniami i występującymi w nich obszarami podmokłymi, okresowo podmokłymi lub niewielkimi zbiornikami wodnymi. Powierzchnia obszaru opracowania, charakteryzuje się urozmaiconą, młodoglacjalną rzeźbą, ukształtowaną głównie przez lądolód ostatniego zlodowacenia w jego fazie pomorskiej oraz poprzez procesy zachodzące po jego ustąpieniu, a w ostatnich wiekach także skutek działalności człowieka. Krajobraz obszaru opracowania określany jest jako fluwioglacjalny, nizinny, równinny i falisty.

Według szkicu geomorfologicznego, udostępnionego przez Państwowy Instytut Geologiczny (M.

Rumiński, objaśnienia do szczegółowej mapy geologicznej Polski - Arkusz Olsztyn, 1996) na obszarze opracowania występują poniższe formy geomorfologiczne:

1) formy wodnolodowcowe (akumulacyjne i erozyjne):

- równina sandrowa i wodnolodowcowa – obejmująca większość obszaru;
- rynna subglacialna – rozciągająca się wzdłuż zachodniej części terenu;

2) formy lodowcowe

- wysoczyzna morenowa falista – obejmująca centralną i północno-wschodnią część terenu
- misa końcowa (wytopiskowa) – obejmująca obniżenie sąsiadujące z jeziorem Redykajny
- wzgórze morenowe martwego lodu – obejmujące niewielki kraniec przy zachodniej granicy obszaru, w pobliżu jez. Redykajny

3) formy utworzone przez roślinność

- równina torfowa – obejmująca niewielką powierzchnię terenu w pobliżu rowów przy południowo-zachodniej granicy terenu.

Na niewielkiej powierzchni, na obszarach zainwestowanych rzeźba jest wynikiem działalności człowieka, stąd teren jest w większości wyrównany, zniwelowany.

Rzędne przedmiotowego obszaru średnio wynoszą od 103 do 137 m n.p.m. Najniżej położone są obszary wzdłuż linii brzegowej jeziora Redykajny, w obniżeniu misy wytopiskowej oraz w obrębie równiny torfowej wzdłuż zachodniej granicy terenu. Natomiast najwyższe obszary występują w obrębie wysoczyzny morenowej falistej, w centralnej części terenu.

Ze względu na lokalizację wydzieleni m.in. oznaczonych symbolami 9MNW, 31UT-US-ZP, 26U w obszarze o nachyleniu spadku terenu miejscowo wynoszącym kolejno 16%, 18%, 23% tut. organ przyjął, że realizacja inwestycji skutkować będzie zmianą naturalnej rzeźby terenu.

Jak wskazano na wstępie, § 6 pkt 2 lit. a projektu planu wskazuje, iż w granicach planu zakazuje się: wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Niemniej jednak z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze na gruncie oraz skalę analizowanego przedsięwzięcia, w ocenie tut. organu realizacja założeń zawartych w przedłożonym projekcie miejscowego planu naruszy zakaz „*wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych*” (§ 5 ust. 1 pkt 5 cytowanej na wstępie uchwały). W ocenie tut. Organu nie jest możliwe zapewnienie zgodności zagospodarowania na wskazanych wydzieleniach o skomplikowanych warunkach wysokościowych z zakazem wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

W przypadku zakazu „*wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych*” zawartego w § 5 ust. 1 pkt 5 cytowanej na wstępie uchwały należy wskazać, iż trwale zniekształcenie rzeźby terenu może polegać na zmianie struktury gruntu i jego właściwości fizycznych w wyniku nadsypywania materiału, zniszczenia warstwy gleby i przerwania procesów glebotwórczych, bądź też przez samą zmianę rzeźby terenu polegającą na zaburzeniu stosunków wysokościowych (zmiana rzędnych terenu) oraz układu nachyleń i przebiegu natury granic rzeźby (vide wyrok WSA z dnia 8 listopada 2013 r., sygn. IV SA/Wa 1672/13). Wobec powyższego zdaniem tut. Organu nie jest możliwa realizacja dopuszczonych projektem planu zamierzeń bez przeprowadzenia robót budowlanych, których celem byłaby niwelacja terenu, a tym samym zniekształcenie jego rzeźby. O zniekształceniu terenu można bowiem mówić w przypadku takiej pracy jak: niwelacja wzgórz, wydmy, skarp, wykopanie stawu, wycięcie lasu itp. Należy zwrócić uwagę, że prace ziemne są wykonywane najczęściej przy pomocy spycharek i koparko-ładowarek. Polegają one na niwelacji terenu pod wykonanie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, wykopach pod wodociągi, kable i inną infrastrukturę techniczną. Podczas lokalizowania omawianych wyżej zamierzeń, w tym. m.in. dojazd i dojazdów do budynków, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu, realizacji obsługi komunikacyjnej może dojść do przemieszczenia znacznych mas ziemnych, co spowoduje obniżenie

i wypłaszczenie pewnych terenów skarpy, natomiast w innym miejscu teren zostanie podniesiony. Zmiana rzeźby terenu polega na zmianie jego rzędnych, czyli np. niwelacji lub podniesieniu jego części, przez co traci on swoje dotychczasowe ukształtowanie. Zagospodarowanie terenu wskazane w przedłożonym projekcie planu miejscowego, zdaniem tut. Organu nie będzie możliwe bez znacznej ingerencji w morfologię tego terenu.

Odstępstwo od ww. zakazu wymienione w jego treści wskazuje, iż zakaz nie dotyczy prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych. Lokalizacja m.in. sieci i infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenów oraz obiektów małej architektury nie stanowi żadnego z wymienionych wyżej działań uprawiających do zastosowania ww. odstępstwa. Zapisy o ochronie ukształtowania terenu winny być zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych wydziałów.

Kolejne wyjątki od wszystkich zakazów obowiązujących na tym terenie, także wskazanych powyżej, zawarte są w § 5 ust. 2 ww. uchwały. W myśl tego przepisu zakaz „zabudowy w pasie 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych (...)” zakaz „likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych” oraz zakaz „dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka” i „wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych” nie dotyczy „wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym, realizacji inwestycji celu publicznego oraz wykonywania zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych”. Ze względu na charakter większości wspomnianych przedsięwzięć dopuszczonych na terenie objętym projektem planu, należy stwierdzić, że nie stanowią one zadań wykonywanych na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, jak i prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym. Ponadto przedmioty niniejszego projektu planu nie są także zadaniami wynikającym z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych.

Odstępstwo od analizowanych zakazów, sprecyzowane w § 5 ust. 2 pkt 3 ww. uchwały dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego. W § 15 ustaleń ogólnych planu wskazano tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym do których zakwalifikowano:

1) 26U tereny usług, w zakresie celów publicznych, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

2) 27UT-US-UK teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, w zakresie celów publicznych, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

3) 33KDL, 34KDL, 35KDL, 36KDL, 37KDL, 38KDL tereny dróg lokalnych;

4) 39KDD, 40KDD, 41KDD, 42KDD, 43KDD, 44KDD tereny dróg dojazdowych;

5) 49KP teren komunikacji pieszo-rowerowej;

6) 98ZP, 100ZP, 103ZP, 104ZP, 109ZP, 111ZP, 113ZP, 114ZP, 115ZP tereny zieleni urządzonej;

7) 116ZB teren plaży, w zakresie celów publicznych, o których mowa w art. 6 pkt 9c o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ze względu na zakwalifikowanie ww. przedsięwzięć jako inwestycji celu publicznego, tut. organ dokonał szczegółowej analizy możliwości zastosowania odstępstwa zawartego w treści § 5 ust. 2 ww. uchwały w sprawie obszaru chronionego krajobrazu w zakresie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 30 października 2015 r., sygn. akt II OSK 489/14 jednoznacznie wskazał, że „zgodnie z art. 2 pkt 5 u.p.z.p., aby móc uznać dane zamierzenie za inwestycję celu publicznego muszą być spełnione dwie przesłanki. Po pierwsze musi być to działanie o znaczeniu co najmniej lokalnym, nie może to być zatem inwestycja spełniająca potrzeby jednej osoby, czy

też rodziny. Druga przesłanka wskazuje zaś, iż zamierzenie musi mieścić się w katalogu określonym w art. 6 u.g.n.". W przedmiotowej sprawie pierwszy wymóg został zachowany, gdyż planowane przedsięwzięcia mogą być przeznaczone na potrzeby społeczności lokalnej i ponadlokalnej. Rozważając zaś spełnienie drugiego z podanych wyżej warunków zauważono, że z uwagi na zbyt ogólny zakres ustaleń szczegółowych dla poszczególnych wydziałów ograniczający się jedynie do wskazania funkcji, bez wyszczególnienia konkretnych rodzajów obiektów budowlanych zgodnie z zamkniętym katalogiem celów publicznych, który został zawarty w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.), tut. organ nie może jednoznacznie ocenić, czy realizowane zamierzenia inwestycyjne w całości zawierają się w ww. katalogu.

Cele publiczne wymienione w katalogu zamieszczonym w art. 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mogą być interpretowane rozszerzająco. Dotyczy to także art. 6 pkt 10 – czyli celów publicznych określonych w innych ustawach. Tak więc katalogu tego nie można uznawać za przykładowy. Nie każde zatem zamierzenie, którego rezultat dałoby się nawet zakwalifikować jako „dotyczący ogółu, służący ogółowi ludzi, przeznaczony, dostępny dla wszystkich; ogólny, powszechny, społeczny, nieprywatny”, może być uznane za cel publiczny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz tylko takie, które mieści się w katalogu celów publicznych zawartym w art. 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami lub zostało w innej ustawie uznane za cel publiczny (por. też wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 30 stycznia 2018 r., sygn. akt II OSK 1179/16).

Niektóre z działań, obiektów lub urządzeń wymienionych w art. 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały uznane za cele publiczne tylko wtedy, gdy mają charakter publiczny. Dotyczy to części obiektów i urządzeń wymienionych w art. 6 pkt 1, 3, 6 i 6a. Jeśli zatem nie zostało to wyraźnie zaznaczone w przepisie, cel publiczny nie musi być powiązany z publicznym charakterem obiektu. Może także istnieć wiele obiektów i urządzeń mających charakter publiczny, które nie zostały przez ustawodawcę zaliczone do celów publicznych.

Ponadto należy zauważyć, iż istnieje związek między regulacją art. 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, a regulacjami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności należy zwrócić uwagę na powiązanie definicji celów publicznych zawartej w art. 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami z inwestycjami celu publicznego, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Te inwestycje celu publicznego zostały zdefiniowane w art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne) oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Inwestycją celu publicznego jest zatem tylko taka inwestycja, która zapewnia realizację celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie jest zaś inwestycją celu publicznego, taka inwestycja, która nie jest niezbędna realizacji takiego celu, a jedynie sprzyja osiągnięciu takiego celu (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z 5 lipca 2018 r., sygn. akt II SA/Sz 393/18).

Nie bez znaczenia zatem pozostaje fakt, iż nikt prócz ustawodawcy nie jest uprawniony do nadawania terminowi "inwestycja celu publicznego" innej treści, niż ściśle zdefiniowana w analizowanym przepisie. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż wydawanie decyzji o „lokalizacji inwestycji celu publicznego” stanowi wyjątek, którego nie wolno domniemywać i w tym przypadku należy stwierdzić iż w przedmiotowej sprawie nie mamy do czynienia z „inwestycją celu publicznego”.

Dodatkowo w odniesieniu do realizacji szerokiego zakresu dróg przewidzianych w projekcie planu w ustaleniach szczegółowych nie uwzględniono informacji, iż będą one realizowane w ramach inwestycji celu publicznego.

W związku z powyższym należy uznać, iż w przedmiotowej sprawie nie ma możliwości zastosowania przedmiotowego odstępstwa. Nie znaleziono bowiem podstaw prawnych, w oparciu o które możliwe byłoby zakwalifikowanie przeznaczenia ww. wydziałów w całości do kategorii inwestycji celu

publicznego, zdefiniowanych w art. 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z uwagi na fakt, iż w przedłożonym projekcie planu zawarto bardzo ogólnikowe ustalenia w formie sprecyzowania jedynie funkcji zagospodarowania terenu lub wskazane sposoby zagospodarowania wzajemnie się wykluczają, przy powtórnej analizie możliwości realizacji dopuszczonych przeznaczeń w poszczególnych wydzieleniach należy zwrócić szczególną uwagę na spójność i przejrzystość proponowanych rozwiązań, aby umożliwić tut. organowi jednoznaczną analizę zgodności ustaleń projektu planu z przepisami z zakresu ochrony przyrody. Bowiern zgodnie ze stanowiskiem Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (postanowienie z dnia 28.02.2025 r. znak: DOA-WPPOH.610.13.2023.JWO.2) *Wyjaśnić należy, że uzgadnianie Projektu mpzp jest jedynym etapem, w którym uczestniczy organ ochrony przyrody, mając możliwość weryfikacji zgodności tego projektu z przepisami z zakresu ochrony przyrody. Dlatego w przypadku uzasadnionych wątpliwości RDOŚ ma ustawowy obowiązek, a nie tylko możliwość odmowy uzgodnienia Projektu mpzp.*

W trakcie powtórnej analizy i konstrukcji dokumentacji (w tym prognozy oddziaływania projektu planu na środowisko) należy zwrócić uwagę na walory i uwarunkowania przyrodnicze terenu, którego dotyczy opracowanie oraz związane z tym obostrzenia wynikające z przepisów prawa. Dokumentacja planistyczna, a w szczególności elementy ją stanowiące (opracowanie ekofizjograficzne i prognoza oddziaływania na środowisko) powinna stanowić rzetelne źródło informacji, uwzględniające ocenę uwarunkowań przyrodniczych – tj. identyfikacja na załączniku graficznym występowania: zadrzewień, Uzgodnienie przedmiotowego projektu planu będzie możliwe, jeżeli ustalenia planu zostaną dostosowane do opisanych wyżej wymagań obowiązujących na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny w taki sposób, by nie było wątpliwości, co do braku negatywnego wpływu na ochronę przyrody tego obszaru, zgodnie z wskazanymi powyżej zaleceniami.

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak w osnowie.

Pouczenie

W myśl art. 24 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 106 § 5 oraz art. 141 kodeksu postępowania administracyjnego na niniejsze postanowienie przysługuje zażalenie do Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska za pośrednictwem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia postanowienia.

Zgodnie z art. 57 § 5 Kodeksu postępowania administracyjnego termin uważa się za zachowany, jeżeli m.in. przed jego upływem pismo zostało: wysłane na adres do doręczeń elektronicznych organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał dowód otrzymania, o którym mowa w art. 41 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych; nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe albo placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej albo państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym; złożone w polskim urzędzie konsularnym; złożone przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej; złożone przez członka załogi statku morskiego kapitanowi statku; złożone przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego.

Z up. REGIONALNEGO DYREKTORA
OCHRONY ŚRODOWISKA W OLSZTYNIE
Aleksandra Krzysztoń-Rzodkiewicz
Zastępca Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska -
- Regionalny Konserwator Przyrody w Olsztynie
/podpis elektroniczny/

Otrzymują:

1. Prezydent Olsztyna (e-doręczenia)
2. a/a



REGIONALNA DYREKCJA OCHRONY ŚRODOWISKA W OLSZTYNIE

Wydział Ochrony Przyrody i Obszarów Natura 2000

Olsztyn, dnia 15 grudnia 2025 r.

WOPN.610.22.3.2025.KPA.1

Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska
Al. Jerozolimskie 136
02-305 Warszawa

Zgodnie z art. 133 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) przesyłam w załączeniu zażalenie wniesione przez Prezydenta Olsztyna na postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie znak WOPN.612.22.3.2025.KPA z dnia 3.12.2025 r., dotyczące odmowy uzgodnienia projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie", którego granice i zakres zostały określone uchwałą Nr VI/81/24 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 października 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie”.

Po ponownym, przeanalizowaniu uwarunkowań prawnych, faktycznych przedmiotowej sprawy oraz zarzutów podniesionych w zażaleniu, tutejszy organ nie znalazł podstaw do zmiany stanowiska w sprawie. Wobec powyższego postanowiono przekazać akta przedmiotowej sprawy właściwemu organowi II instancji celem rozpatrzenia.

REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
w Olsztynie
Agata Moździerz
/podpis elektroniczny

Otrzymują:

1. Adresat (z załącznikami)
2. a/a

Do wiadomości:

1. Prezydent Olsztyna



Spełniamy wymagania EMAS - zarządzamy urzędem efektywnie, oszczędnie i prośrodowiskowo
ul. Dworcowa 60, 10-437 Olsztyn, tel. 89 537-21-00, fax: 89 527-04-23, sekretariat@olsztyn.rdos.gov.pl, gov.pl/web/rdos-olsztyn



**CENTRALNE
WOJSKOWE CENTRUM REKRUTACJI
OŚRODEK ZAMIEJSCOWY W OLSZTYNIE**
Aleja Warszawska 96
10-702 Olsztyn

Egz. nr 2
Olsztyn, 12.09 2025 r.
URZĄD MIASTA OLSZTYNA
KANCELARIA OGÓLNA
WPLYNEŁO DNIA
DKC5038451
2025-09-15

POSTANOWIENIE Nr 238 /2025/SL-4

Ewa Prej

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b tiret czwarte, art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 31 ust. 1, art. 33 ust. 2, art. 34 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (t. jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 825), § 2 ust. 3 pkt 9 rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 01 marca 2024 r. w sprawie Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji oraz wojskowych centrów rekrutacji (Dz. U. z 2024 r., poz. 313), art. 106 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), a także Upoważnienia Nr 2/9/CWCR Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji z dnia 15 lipca 2024 r., po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Olsztyna w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie (pismo znak: UA.6722.5.2024 z dnia 11.09.2025 r., Uchwała Rady Miasta Olsztyna Nr VI/81/24 z dnia 30.10.2024 r.).

POSTANAWIAM

Uzgodnić projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie.

UZASADNIENIE

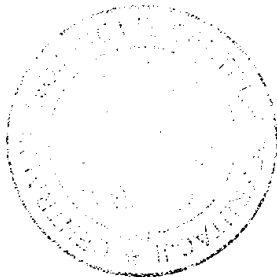
Teren objęty projektem położony jest poza strefami ochronnymi wyznaczonymi dla obiektów wojskowych i nie jest terenem zamkniętym. Z powyższych względów orzeczono, jak w sentencji postanowienia.

POUCZENIE

Na postanowienie to przysługuje prawo wniesienia zażalenia do Ministra Obrony Narodowej za pośrednictwem działającego w imieniu Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji - Szefa Ośrodka Zamiejscowego w Olsztynie CWCR w terminie 7 dni od daty doręczenia postanowienia.

Z upoważnienia

**SZEFA
CENTRALNEGO WOJSKOWEGO CENTRUM REKRUTACJI
Szef Ośrodka Zamiejscowego w Olsztynie
CENTRALNEGO WOJSKOWEGO CENTRUM REKRUTACJI**



[Signature]
pik Krzysztof Piskorski

Wykonano w 3 egz.

Egz. nr 1 – ad acta, 0203, A

Egz. nr 2 – Urząd Miasta Olsztyna, Pl. Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn – polecony z.p.o.

Egz. nr 3 – ad acta, CWCR-OZ-OL-VWiZ.0732.299.2024