



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 zielen 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 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 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.