2616/2026
URZĄD MIASTA OLSZTYNA
Wydział Urbanistyki i Architektury

Wpłynęło dnia 30 CZE 2026

Dekretacja zastępcza:
p. Sylwia Achramowicz

Data 30 CZE 2026 Podpis

URZĄD MIASTA OLSZTYNA
KANCELARIA OGÓLNA
2026 -06- 29
69717.06.2026 p
Beata Urbalewicz
Nr DK05411000

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: URZĄD MIASTA, Prezydent Miasta Olsztyn

P. Maciej Smołka
30.06.2026 r.

2. RODZAJ PISMA[1]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[1]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[1] ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1]

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[1]

Imię i nazwisko lub nazwa: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[1]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[1]: Załącznik nr 1 do niniejszego dokumentu

.....
.....
.....

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[5]	7.2.4. Treść[6]
1	Uchwała nr XV/181/24 z dn. 30 grudnia 2024 r.	Numer działki	☒ tak ☐ nie	.....

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7]	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....	.....	.....	.....

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9]
.....

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: ..... Data: .....

[1] Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[2] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4] W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[5] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

[6] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] W przypadku zaznaczenia pola „nie" (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

[8] Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

[9] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Załącznik numer 1 do pisma dotyczącego planowania przestrzennego

Działając jako obywatel miasta Olsztyna i położonej w Olsztynie przy ul. Poziomkowej 19, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr:286201 1.0157.32/1 obręb 0157, wnoszę uwagę do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie" polegającą na:
odstąpieniu od przeznaczenia terenów w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Poziomkowej, w tym terenów przylegających do działki przy ul. Poziomkowej 19, pod intensywną zabudowę wielorodzinną w formie bloków mieszkalnych,
utrzymaniu dotychczasowego, ekstensywnego i skansenowego charakteru tej części osiedla – poprzez pozostawienie zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności, zachowanie istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzenie rozwiązań sprzyjających ochronie krajobrazu i przyrody (np. zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenie wysokości zabudowy, ochrona istniejących zadrzewień).

Wnoszę, aby projekt planu został w tym zakresie zmieniony i dostosowany do rzeczywistego charakteru terenu oraz do wymogów wynikających z przepisów prawa wskazanych w niniejszym uzasadnieniu.

1. Niezgodność z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju
Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.), w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in.: wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego oraz prawo własności. Projektowany plan dopuszcza lokalizację intensywnej zabudowy wielorodzinnej (bloków mieszkalnych) w obszarze, który dotychczas posiadał charakter osady o walorach skansenowych – z niską, rozproszoną zabudową, bogatą zielenią, siedliskami zwierząt i tradycyjnym krajobrazem wiejskim. Takie przekształcenie:

- narusza zasadę ładu przestrzennego, gdyż wprowadza nieproporcjonalnie wysoką i masywną zabudowę w miejsce dotychczasowego krajobrazu o charakterze siedliskowo-rekreacyjnym,
- jest sprzeczne z zasadą zrównoważonego rozwoju, ponieważ priorytetowo traktuje intensywną urbanizację kosztem walorów przyrodniczych i krajobrazowych, które – zgodnie z u.p.z.p. – powinny być równorzędnie chronione.

Prezydent miasta, sporządzając projekt planu miejscowego, ma obowiązek uwzględnić te wymagania oraz wykazać w uzasadnieniu planu sposób realizacji wymogów art. 1 u.p.z.p. (art. 15 ust. 1–2 u.p.z.p.). Z przedstawionej dokumentacji planistycznej nie wynika, aby zachowano ciągłość kompozycji krajobrazowej oraz tradycyjnego charakteru tej części Redykajn, co świadczy o niewystarczającym uwzględnieniu zasady ładu przestrzennego.

2. Ochrona walorów przyrodniczych i zieleni

Obszar przy ul. Poziomkowej 19 charakteryzuje się bogatą przyrodą, dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, licznymi drzewami oraz siedliskami ptaków i drobnych zwierząt. Wprowadzenie zwartej zabudowy wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie tej działki doprowadzi do trwałej degradacji tych walorów – wycinki drzew, uszczelnienia powierzchni, zwiększenia hałasu, zanieczyszczeń i natężenia ruchu.

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody nakłada na organy gminy obowiązek zakładania i utrzymywania terenów zieleni oraz zadrzewień w należytym stanie (rozdział 4 – art. 78–85). Organy gminy są zobowiązane wykorzystywać zieleń jako element poprawy jakości życia mieszkańców i ochrony środowiska. Projektowany plan, zamiast wzmacniać funkcję przyrodniczo krajobrazową tego obszaru, przeznacza go na intensywną zabudowę, co przeczy obowiązkowi ochrony terenów zieleni wynikającemu z ww. ustawy.

Ponadto ustawa o ochronie przyrody przewiduje liczne formy ochrony przyrody (park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, zespół przyrodniczo krajobrazowy itp.), których ideą jest zachowanie cennych krajobrazów i ekosystemów. Choć teren ten formalnie nie jest obecnie objęty jedną z tych form, to jednak jego cechy przyrodniczo krajobrazowe przemawiają za traktowaniem go jako potencjalnego obszaru wymagającego podwyższonej ochrony, a nie jako rezerwuaru terenów inwestycyjnych.

3. Poszanowanie prawa własności i uzasadnionych oczekiwań właściciela

Prawo własności jest jedną z wartości, które – zgodnie z art. 1 ust. 2 u.p.z.p. – must być uwzględniane w planowaniu przestrzennym. Nieruchomość przy ul. Poziomkowej 19 była nabywana i zagospodarowywana w oparciu o dotychczasowy sposób użytkowania terenów sąsiednich, tj. o ich wiejsko-rekreacyjny, „skansenowy" charakter.

niską intensywność zabudowy,

znaczny udział terenów zielonych,

spokojny, półsiedliskowy klimat, zbliżony do siedliska rolniczo-rekreacyjnego.

Planowane wprowadzenie bloków mieszkalnych w bezpośrednim otoczeniu działki prowadzi do radykalnej zmiany otoczenia nieruchomości, obniżając jej wartość użytkową i estetyczną oraz naruszając uzasadnione oczekiwania właściciela co do stabilności otoczenia planistycznego. Choć plan miejscowy może ograniczać sposób korzystania z nieruchomości, to zgodnie z zasadami wynikającymi z u.p.z.p. powinno to następować z poszanowaniem prawa własności i przy wyborze rozwiązań najmniej uciążliwych dla właścicieli.

Wprowadzenie intensywnej zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie istniejących siedlisk i zabudowy o charakterze siedliskowym nie spełnia tego wymogu – istnieją inne obszary miasta bardziej predysponowane do zabudowy wielorodzinnej, natomiast omawiany teren pełni funkcję bufora przyrodniczo rekreacyjnego.

4. Niewspółmierne zwiększenie uciążliwości i pogorszenie jakości życia
Planowana zabudowa wielorodzinna pociąga za sobą:

zwiększenie natężenia ruchu samochodowego (dojazdy mieszkańców, ruch budowlany),

zwiększenie hałasu, emisji spalin i pyłów,

doświetlenie działki i budynków gospodarstwa intensywnym oświetleniem osiedlowym,

ograniczenie dopływu światła dziennego oraz przewietrzania terenu.

Wszystko to prowadzi do istotnego pogorszenia warunków korzystania z nieruchomości przy ul. Poziomkowej 19, co pozostaje w sprzeczności z zasadą ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi (art. 1 ust. 2 u.p.z.p.). Brak jest w dokumentacji planistycznej przekonujących analiz, które wykazywałyby, że intensyfikacja zabudowy w tym konkretnym miejscu nie spowoduje nadmiernych uciążliwości dla mieszkańców istniejącej zabudowy siedliskowej.

5. Postulat utrzymania charakteru skansenowego i funkcji krajobrazowo rekreacyjnej
Obecny charakter tej części osiedla Redykajny – tradycyjne siedliska, rozwinięta zieleń, obecność zwierząt gospodarskich i bogate walory krajobrazowe – stanowi unikatową wartość w skali miasta. Jest to swoisty „skansen" i ostoja dawnego krajobrazu rolniczego, kształtująca tożsamość lokalną i stanowiąca atrakcyjny element oferty rekreacyjnej Olsztyna.
Zgodnie z art. 1 u.p.z.p. organy gminy są zobowiązane chronić walory krajobrazowe oraz dziedzictwo kulturowe, w tym dobra kultury współczesnej. Zamiast likwidować tę unikatową przestrzeń poprzez lokalizację bloków mieszkalnych, plan powinien:

zachować niską zabudowę jednorodzinną i siedliskową,

zwiększyć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,

wprowadzić zakazy wycinki kluczowych zadrzewień oraz nasadzenia kompensacyjne,

dopuścić funkcje agroturystyczne, edukacyjne i rekreacyjne, które utrwalą skansenowy charakter terenu.

Takie rozwiązanie byłoby zgodne zarówno z u.p.z.p., jak i z ustawą o ochronie przyrody, a także lepiej realizowałoby potrzeby mieszkańców miasta w zakresie kontaktu z przyrodą i krajobrazem tradycyjnym. Przeznaczenie tego terenu pod funkcję agroturystyczno-rekreacyjną, zamiast pod zabudowę deweloperską, przyniesie miastu trwałe, odnawialne korzyści gospodarcze, społeczne oraz wizerunkowe. Przekształcenie omawianego obszaru w zwielokrotnioną zabudowę mieszkaniową stanowiłoby jedynie jednorazowy dochód dla budżetu gminy ze sprzedaży gruntu, pozbawiając Olsztyn bezpowrotnie przestrzeni o unikalnym potencjale rozwoju zrównoważonego.

6. Realizacja kluczowych potrzeb społecznych, rekreacyjnych i integracyjnych mieszkańców

Planowane zagospodarowanie terenu w formie obiektu agroturystycznego stanowi bezpośrednią odpowiedź na realne i udokumentowane potrzeby społeczne mieszkańców Olsztyna. W dobie postępującej urbanizacji, znaczna część lokalnej społeczności zamieszkująca pobliskie osiedla nie posiada dostępu do własnych ogrodów lub działek umożliwiających uprawę roślin. Udostępnienie indywidualnych grządek w ramach projektowanego obiektu zaspokoi te potrzeby, oferując mieszkańcom bezpośredni kontakt z zielenią i rolnictwem miejskim.

Ponadto, proponowany obiekt pełnić będzie istotną funkcję rekreacyjno-rodzinną, stając się miejscem cyklicznego, cotygodniowego wypoczynku rodzin z dziećmi. Zaplanowane w ramach inwestycji atrakcje wpisują się w realizowaną przez samorząd politykę wspierania aktywności rodzinnej, prorodzinnej oraz integracji lokalnej społeczności, tworząc unikalną infrastrukturę społeczną, której nie zapewni komercyjna zabudowa wielorodzinna.

7. Długofalowe korzyści ekonomiczne dla budżetu miasta oraz regionu

Utrzymanie rekreacyjno-skansenowego charakteru terenu i dopuszczenie funkcji agroturystycznej wygeneruje stały, długofalowy i odnawialny wpływ finansowy do budżetu miasta oraz lokalnej gospodarki. W ramach inwestycji planowane jest stworzenie zaplecza do organizacji uroczystości rodzinnych oraz wesel w unikalnym, wiejsko-naturalnym klimacie. Tego typu unikatowa oferta przyciągnie gości i turystów z całego kraju, poszukujących nieszablonowych miejsc na wydarzenia okolicznościowe.

W przeciwieństwie do jednorazowego i krótkowzrocznego zysku ze sprzedaży gruntu pod zabudowę deweloperską, napływ turystów oraz gości weselnych będzie stale stymulował rynek lokalny. Osoby odwiedzające obiekt będą korzystać z usług lokalnych przedsiębiorców, sektora gastronomicznego, handlowego oraz bazy noclegowej na terenie Olsztyna i całego regionu Warmii i Mazur. Zapewni to miastu trwały profit ekonomiczny i promocyjny, realizując ustawowy postulat optymalnego i zrównoważonego wykorzystania zasobów gminy.

Jednocześnie deklaruję, iż w przypadku ewentualnych zamiarów zbycia przedmiotowego obszaru przez Gminę Olsztyn w przyszłości, jako strona bezpośrednio zainteresowana zgłaszam pełną gotowość do jego nabycia bądź długoterminowego zagospodarowania na mocy stosownych umów cywilnoprawnych lub administracyjnych. Działanie to pozwoli na dalszy, konsekwentny rozwój infrastruktury ukierunkowanej na cele społeczne, turystyczne i rekreacyjne, gwarantując realizację interesu publicznego i zabezpieczając ten unikalny ekosystem przed niekontrolowaną, komercyjną eksploatacją.

Konkluzja i wniosek

W świetle przytoczonych argumentów prawnych oraz merytorycznych wnoszę o:

zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie w części dotyczącej terenów położonych przy ul. Poziomkowej, w tym w sąsiedztwie działki przy ul. Poziomkowej 19,

rezygnację z przeznaczenia tych terenów pod intensywną zabudowę wielorodzinną (bloki mieszkalne) na rzecz utrzymania zabudowy ekstensywnej, jednorodzinnej i siedliskowej z dopuszczeniem funkcji agroturystycznej i rekreacyjnej,

wprowadzenie do planu rozwiązań szczegółowo chroniących walory przyrodnicze, krajobrazowe i skansenowy charakter tego obszaru, zgodnie z wymogami art. 1 i 15 u.p.z.p. oraz przepisami ustawy o ochronie przyrody.

Jako obywatel miasta Olsztyna i osoba, która zna miejsce od podszewki, wiedząc w jaki sposób można wykorzystać właściwie te tereny dla mieszkańców nie tylko naszego miasta, ale również województwa Warmińsko-Mazurskiego, naszego kraju, jak również turystów, którzy mogliby bezpośrednio korzystać z uroków tego właśnie terenu, a zarazem jako osoba bezpośrednio dotknięta skutkami planu – oczekuję, że uwaga zostanie uwzględniona, a projekt planu zostanie odpowiednio skorygowany.