

Wpłynęło dnia 26 CZE. 2026
2536/2026

p. Sylwia Adamek
p. Nadej
Data 26 CZE. 2026

DK 05407538
2026-06-24
68307.06.2026-1
Beata Urbalewicz

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Olsztyna

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☐ 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 PISMO⁴⁾

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 elektronicznych⁵⁾:
4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?
☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ uwagi i zastrzeżenia do MPZP Redykajny - pśtnoc

w Olsztynie w związku z konsultacjami
społecznymi w dniach 1.VI.26-29.VI.26

Wszystkie uwagi, zastrzeżenia i wnioski,
zostaną zawarte w załącznikach
dotyczących o/w/w wniosku, są to załącznik
główny oraz załączników dodatkowych

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 ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ 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 data 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 powiązany 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.

ZAKŁAD GŁÓWNY

Olsztyn, 22.06.2026

Prezydent Olsztyna

Plac Jana Pawła II 1

10-900 Olsztyn

Dotyczy: uwag i zastrzeżeń w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie, procedowanego na podstawie uchwały Rady Miasta nr VI/81/24 z dnia 30 października 2024 r.

1. Uchybienia formalne oraz brak spójności z infrastrukturą techniczną

W kwestii formalnej wskazuję, że w rozdziale I § 2 przedłożonego projektu planu z dnia 11 maja 2026 r. brakuje załącznika nr 2 oraz załącznika nr 3. W związku z tym mam poważne wątpliwości, czy wyżej wymieniony projekt będzie posiadał moc prawną. Zwracam uwagę na fakt, że § 2 ust. 2 projektu wprost stanowi, iż integralną częścią planu są m.in. wspomniane załączniki graficzne, których fizycznie nie dołączono do dokumentacji.

Dodatkowo w § 13 projektu czytamy:

„Podstawą ustaleń planu w zakresie rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są programy rozbudowy wodociągów i kanalizacji.”

W odpowiedzi na moje pismo z dnia 17.02.2025 r. dotyczące powyższych założeń, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji (PWiK) w piśmie z dnia 21.02.2025 r. jednoznacznie wskazało, że takich programów nie posiada i do 2027 r. nie zabezpieczyło środków finansowych na budowę sieci wodociągowych na tym terenie (załącznik nr 1). Zadaję zatem pytanie: dlaczego Urząd Miasta twierdzi, że wyżej wymienione programy istnieją, skoro spółka celowa PWiK temu zaprzecza? Zwracam uwagę na rażące naruszenie art. 15 ust. 2 oraz ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe, po wnikliwej analizie, zmuszony jestem odnieść się do naruszeń prawa administracyjnego, przepisów o ochronie przyrody, a w dalszej kolejności również do potencjalnego wyczerpania znamion czynów zabronionych w prawie karnym.

2. Wzajemnie wykluczające się rozstrzygnięcia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

Wskazuję na rażącą niespójność w ustaleniach Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (RDOS) w Olsztynie, które zostały bezkrytycznie zaakceptowane przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Olsztyna.

Postanowieniem z dnia 05.03.2026 r. RDOŚ odmówiła uzgodnienia projektu planu z dnia 23.02.2026 r. w zakresie terenów 7MNW, 11MNW-U oraz 12MNW-U. Odmowa ta wynikała bezpośrednio z obowiązującego zakazu budowy nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej oczek wodnych oznaczonych symbolami 52WS-ZN, 53WS-ZN oraz 54WS-ZN (str. 5 ww. postanowienia, załącznik nr 2).

Dodatkowo, na str. 9 tego samego postanowienia, RDOŚ wydała negatywne uzgodnienie dla terenu 22MNW-U ze względu na bezwzględny zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych (dokument w załączeniu nr 2)

3. Zignorowanie zakazów przez organ planistyczny i bezpodstawna instytucja „milczącej zgody”

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Olsztyna w projekcie z dnia 11.05.2026 r. całkowicie zignorował powyższe zakazy środowiskowe, pozostawiając sporne tereny bez zmian zarówno w części tekstowej, jak i graficznej (str. 10 i 12 projektu, w załączeniu nr 3).

RDOŚ nie zareagowała na zignorowanie swoich własnych wytycznych przez Urząd Miasta i nie przedstawiła stanowiska wobec projektu z dnia 11.05.2026 r. w ustawowym terminie 14 dni. Urząd Miasta uznał brak reakcji za tzw. „milczącą zgodę”.

W związku z tym, pismem z dnia 27.05.2026 r. zwróciłem się do RDOŚ z wnioskiem o wyjaśnienie tej sytuacji. W odpowiedzi z dnia 01.06.2026 r. organ stwierdził m.in.:

„Organ stwierdził, że wszystkie wskazane we wcześniejszych postanowieniach odmownych warunki umożliwiające uzgodnienia zostały przedłożone w uwzględnionej dokumentacji”

oraz:

„Prezydent Miasta Olsztyna w przedłożonym wniosku uwzględnił wszystkie warunki zawarte we wcześniejszych postanowieniach”. (załącznik nr 4)

Powyższe twierdzenia urzędników stoją w rażącej sprzeczności ze stanem faktycznym i stanowią jawne wprowadzenie w błąd oraz poświadczenie nieprawdy. Jeśli plan zostanie uchwalony w tym kształcie, wątek ten zostanie skierowany do zbadania przez powołane do tego organy kontrolne oraz do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Nawet gdyby przyjąć argumentację Urzędu Miasta, że wariant projektu z dnia 11.05.2026 r. stanowi „nowe procedowanie” to w jaki sposób zakazy sformułowane przez RDOŚ w dniu 05.03.2026 r. mają się do faktu nieusunięcia z planu terenów 7MNW, 11MNW-U, 12MNW-U oraz 22MNW-U w projekcie z dnia 11.05.2026 roku. Jeszcze raz wskazuję na stronę 10 oraz 12 w/w planu. Sytuacja, w której RDOŚ akceptuje milcząco rozwiązania, które zaledwie kilkadziesiąt dni wcześniej uznała za nieakceptowalne i niszczące przyrodę, jest kuriozalna. Wnoszę o jednoznaczne ustosunkowanie się do tej bulwersującej sprawy.

4. Brak podstaw prawnych do zastosowania instytucji milczącej zgody w procedurze MPZP

Wskazuję, że instytucja „milczącej zgody” nie może mieć zastosowania w opisanym stanie faktycznym. Stanowisko to znajduje pełne oparcie w jednolitej linii orzeczniczej

Wojewódzkich Sądów Administracyjnych oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego, z której wynika, że:

- **Obowiązek zajęcia merytorycznego stanowiska:** W odróżnieniu od procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy (WZ), przy uchwalaniu MPZP organ ochrony środowiska musi zająć konkretne i jednoznaczne stanowisko. Artykuł 25 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się wyłącznie wtedy, gdy organ współdziałający nie wyraził wcześniej w ogóle swojej opinii w danej sprawie. W tym przypadku RDOŚ aż trzykrotnie wydała jednoznaczne, negatywne decyzje.
- **Realność współdziałania organów:** Wyroki NSA wprost wskazują, że współdziałanie organów w procedurze planistycznej musi mieć charakter realny i merytoryczny. Ochrona wartości przyrodniczych stanowi interes publiczny, który nie może zostać zaprzeczony lub pominięty wskutek beczynności urzędniczej.

W związku z powyższym, procedura milczącego uzgodnienia jest dotknięta wadą prawną, co stanowi bezpośrednią podstawę do żądania unieważnienia projektu planu w obecnym kształcie.

5. Naruszenie Konstytucji RP oraz zasad proporcjonalności i wariantowania

Projekt planu w obecnej formie rażąco narusza art. 5 Konstytucji RP, zgodnie z którym:

„Rzeczpospolita Polska [...] zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju.”

Wyznaczenie inwestycji celu publicznego bezpośrednio w 100-metrowym pasie ochronnym od oczek wodnych stanowi celowe obejście przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz uchwały Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25.03.2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.

Zarówno prawo krajowe, jak i europejskie nakłada na organy obowiązek stosowania zasady wariantowania (czyli wyboru rozwiązania przynoszącego jak najmniejszą szkodę dla środowiska naturalnego). Jeśli istnieje alternatywne rozwiązanie, racjonalne pod względem technicznym i ekonomicznym, organ ma prawny obowiązek je zastosować.

W analizowanym projekcie wszystkie cele publiczne usytuowano celowo w pasie mniejszym niż 100 m od linii brzegowej wód, aby ominąć zakazy zabudowy, które uniemożliwiłyby w tym miejscu realizację budownictwa mieszkaniowego. Działanie to doprowadzi do bezpowrotnego zniszczenia unikalnego ekosystemu. Dotyczy to następujących wydzieleń:

- 26-UZ-UE-US, 27-UZ-UE-US, 28-UZ-UE-US, 29-UZ-UE-US
- 30-UZ-UE-UK, 31-UZ-UE-UK, 32-UZ-UE-UK

Rozwiązanie alternatywne:

W demokratycznym państwie prawa realizacja celów publicznych musi odbywać się przy minimalnej szkodzie dla środowiska. Istnieje w pełni racjonalna alternatywa – proponuję przenieść wyżej wymienione cele publiczne na teren wydzielenia 3MNW. Jest to grunt przeznaczony pod budownictwo, zlokalizowany blisko osiedla Redykajny, o powierzchni

ponad 12,7 ha. Wszystkie rozproszone dotychczas cele publiczne zajmują łącznie jedynie 7,5 ha, bez problemu zmieszczą się więc w tym obszarze.

Scentralizowanie tych funkcji na terenie 3MNW będzie dodatkowo o wiele wygodniejsze dla mieszkańców. Pozwoli na stworzenie spójnego węzła usługowego, w którym infrastruktura zdrowotna, opieka społeczna, edukacja (szkoła, przedszkole) oraz tereny rekreacyjne będą znajdować się w bliskiej odległości, co znacząco usprawni codzienne funkcjonowanie infrastruktury miejskiej.

Po wizycie w Urzędzie Miasta 17.06.2026 roku po odbytych konsultacjach społecznych stwierdziłem niezastosowanie 100 metrowej strefy ochronnej w stosunku do zabudowy 14MNW-UT, 13MNW-U części wydzieleń 1MW oraz 9MNW ze względu na oczko wodne 65WS-ZN oraz 64WS-ZN. Wytyczne te zostały w postanowieniu RDOŚ z 03.12.2025 wskazane i nieuchylone. Urząd Miasta nie zastosował się do w/w wytycznych i w w/w wydzieleniach ustanowił strefy różnego rodzaju zabudowy. (strona 4 i 5 wytycznych z 03.12.2025, załącznik nr 5) Wnoszę o ustosunkowanie się do w/w faktu. Urząd Miasta Olsztyn nie zastosował się do wytycznych sanepidu z dnia 09.10.2025 roku to znaczy zakazu lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w obszarze przylegającym do oczyszczalni ścieków. Dotyczy to wydzielenia 12 MNW-U oraz części 4MNW. Urząd Miasta nie zastosował się do w/w wytycznych mimo wskazania o zagrożeniu zdrowia ewentualnych mieszkańców którzy tam będą mieszkać lub przebywać. Opinię załączam (załącznik nr 6) Projekt z 11.05.2026.

RDOŚ w swoim postanowieniu z 03.12.2025 roku zakwestionowały przebieg drogi 33KDL przemianowany na 35KDL w związku z oczkiem wodnym 58WS-ZN przemianowanym na oczko wodne 59 WS-ZN. W swoim szczegółowym wywodzie na stronie 7 oraz 8 postanowienia z 03.12.2025 RDOŚ wykazała i zakazała likwidację i niszczenie zadrzewień itp. itd. wskazała, że tak poprowadzona droga poprowadzi do zniszczenia istniejącego zbiornika wodnego. Wnioskowała o objęcie ich ochroną przed zniszczeniem w zapisach tekstowych oraz graficznych gwarantującą ich ochronę w ustaleniach szczegółowych. Wskazała, że w/w zbiornik jest naturalnym zbiornikiem wodnym i należy wyznaczyć od nich 100 metrową strefę ochronną. Szczegóły na stronie 7 i 8 opinii z 03.12.2025 roku (załącznik nr 7) Zwracam uwagę na fakt, że na trasie projektowanej drogi 35 KDL znajduje się inne oczko wodne 61WS-ZN.

W związku z powyższym na spotkaniu z 17.06.2026 zaproponowałem inny przebieg drogi KDL 35. Propozycję moją niniejszym chcę doprecyzować. Wnoszę o poprowadzenie jej na bazie drogi gruntowej wzdłuż obr. 155 nr 2/4 155 nr 2/5 wzdłuż wydzielenia 20MW, 117 ZP, 19 MW do drogi 44KDL. Dalej omijając zakaz po wydzielenie 126 ZP łączą się przy wydzieleniu 21 MW-U z drogą 35 KDL. W razie potrzeby wniosek mój doprecyzuję. Zwracam jeszcze raz uwagę, że prawo nakłada na organ zastosowania rozwiązania skutkującego jak najmniejszą szkodą dla środowiska. Mamy tutaj również do czynienia z zasadą proporcjonalności i wariantowania.

W związku z powyższym wnoszę o szczegółową odpowiedź do wyszczególnionych moich punktów a przede wszystkim:

1. Dlaczego przedstawili Państwo projekt planu do uzgodnienia który jest niekompletny. Brak wyrysów infrastruktury (brak załącznika nr 2 oraz załącznika nr 3)

2. Dlaczego zapewniliście Państwo, że są programy rozbudowy wodociągów, kanalizacji itp. (paragraf 13 uchwały) a ich nie ma mimo zapewnień, że one są.
3. Dlaczego zignorowali Państwo zakazy RDOŚ co do wydzielen dot. budownictwa mieszkaniowego, które to w szczególności wskazałem w załączonym piśmie.
4. Dlaczego usytuowali Państwo wszystkie cele Publiczne w pasie ochronnym 100 metrów od oczek wodnych mimo przepisów mówiących o tym, że cele Publiczne muszą być usytuowane tak, aby jak najmniej ingerować w środowisko naturalne, będące pod ochroną zgodnie z uchwałą sejmiku województwa Warmińsko-mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 roku o Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Naturalnie wyżej wymieniony przepis dodaje aspekt „jeżeli jest to możliwe” W moim piśmie udowodniłem i przed sądem udowodnię, że możliwość taka bezproblemowo istnieje. Dotyczy to również drogi KDL 35.

Wnoszę o pełną, merytoryczną odpowiedź na wszystkie moje wnioski, uwagi i zastrzeżenia. Brak rzetelnego, indywidualnego ustosunkowania się do podniesionych zarzutów uznaję za rażące naruszenie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (KPA) – w szczególności art. 9 (zasada należytego informowania stron) oraz art. 10 (zasada zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu). W razie konieczności jestem gotów do przedstawienia szczegółowego i dogłębnego rozwinięcia powyższej argumentacji na gruncie prawa administracyjnego.

W związku z przytoczoną argumentacją, zwracam się do Rady Miasta Olsztyna o odrzucenie projektu w obecnym kształcie.

Z poważaniem,

Zatęcznik:

Miniejsze pismo jako zatęcznik
główny oraz 7 zatęczników
dodatkowych jako dowód
moich zastrzeżeń.

Załącznik N. 1

Olsztyn, dnia 2025-02-21

Sprawa: RT.074.0010.2025

Pismo: RT.36179394.25

Dotyczy: Opracowywanego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie”

W odpowiedzi na pismo z dnia 17.02.2025r. w sprawie jw. informujemy, że wszelkie decyzje związane z budową sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na ww. obszarze będą mogły zostać podjęte przez PWiK Sp. z o.o. po uchwaleniu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie”

Ponadto informujemy, że PWiK Sp. z o.o. w Olsztynie nie posiada, w wieloletnim planie modernizacji i rozbudowy urządzeń wod. – kan. na lata 2024 – 2027, środków na budowę ww. sieci.

Z poważaniem

DYREKTOR STRUKTURY
(WZGLĘD)
Krzysztof Wawrzyniak



AB 1128



FAIR PLAY



www.pwik.olsztyn.pl e-mail: sekretariat@pwik.olsztyn.pl

Biuro Obsługi Klienta: tel. (89) 613-14-32

Dział Sprzedaży: tel. (89) 532-29-33, -34, -35

Sekretariat: tel. (89) 526-66-06

fax (89) 533-41-41



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W OLSZTYNIE**

Olsztyn, 5 marca 2026 r.

WOPN.610.22.2.2026.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 2025 r. poz. 1691), na podstawie art. 23 ust. 5 z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13), 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 23.02.2026 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 (zgodnie z regulacjami zawartymi w ww. Uchwale) wraz z oznaczeniem ich na załączniku graficznym.
 - 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 zakazów „dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka.”

Tym samym tut. organ nie znalazł podstaw do zastosowania odstępstw od ww. zakazów zawartych w § 5 ust. 1 pkt 6 i 7 wskazanej na wstępie uchwały.

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 terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (22MW-U) 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. Wskazuje potencjalną możliwość wycięcia ww. zadrzewień na skutek realizacji inwestycji, aby został naruszony ww. przepis. Zatem w przypadku, gdy w wydzielaniu 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 dotyczy wydzielania 22MW-U, w którym dopuszczono realizację obiektów budowlanych.

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

administracyjnych miast jak również odstępstwo zawarte w § 5 ust. 7 pkt 8 ww. uchwały, który stanowi, że powyższy zakaz nie dotyczy lokalizowania ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku. Ze względu na wyznaczone tereny, na których dopuszcza się realizację zabudowy w tym: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w granicach opracowania niezbędne było zapewnienie odpowiedniej dostępności komunikacyjnej poprzez wyznaczenie terenów dróg lokalnych i dojazdowych. Również one ze względu na to, że stanowią inwestycje cele publicznego, o których mowa w art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz potrzebę zachowania ich ciągłości zwolnione zostały na podstawie § 5 ust. 2 pkt 3 ww. uchwały z zakazu realizacji w odległości 100 m od poszczególnych zbiorników wodnych. Na podstawie tej samej podstawy prawnej zwolnione zostały z powyższego zakazu również m.in. inwestycje celu publicznego położone w granicach terenów: UZ-UE-US usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, UZ-UE-UK usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, US-ZP usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej. Ich lokalizacja stanowi uzupełnienie funkcji mieszkaniowej w granicach obszaru objętego opracowaniem. Ponadto ze względu na występowanie zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych w planie miejscowym dopuszczono na podstawie § 5 ust. 7 pkt 4 i 5 uchwały nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego krajobrazu Doliny Środkowej Łyny budowę obiektów budowlanych w odległości nie bliższej od istniejącej już zabudowy występującej w sąsiedztwie poszczególnych zbiorników wodnych. Kolejne zastosowane w planie odstępstwo związane z lokalizacją obiektów budowlanych w odległości bliższej niż 100 m od zbiorników wodnych, o którym mowa w § 5 ust. 7 pkt 7 ww. uchwały dotyczy terenów plaży ZB, na którym dopuszczono realizację obiektów małej architektury i pomostów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i infrastruktury technicznej. Przyjmując powyższe rozwiązania przy przeznaczaniu poszczególnych terenów i ustalaniu zasad zagospodarowania i zabudowy uwzględniono potrzebę zapewnienia ładu przestrzennego przy jednoczesnym zrównoważonym rozwoju przedmiotowego obszaru.

W tym miejscu należy jednak wskazać, iż wydzielenia 7MNW, 11MNW-U i 12MNW-U zlokalizowane są częściowo w stumetrowych strefach ochronnych od zbiorników wodnych oznaczonych kolejno jako 52WS-ZN oraz 53WS-ZN i 54WS-ZN. Zgodnie z kartą ustaleń szczegółowych dla analizowanych terenów elementarnych w ich granicach dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub usług. Co prawda, zgodnie z rysunkiem planu w ich obrębie wrysowano nieprzekraczalną linię zabudowy, niemniej jednak biorąc pod uwagę definicję zawartą w ustaleniach ogólnych dotyczy ona tylko budynków, tym samym dopuszczono realizację pozostałych obiektów budowlanych w 100 m pasie od linii brzegowej ww. zbiorników wodnych, co 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 lusta 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. Bowiem za obiekty związane z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, czy też rybackiej, można uznać tylko te inwestycje, które ściśle służą prowadzeniu ww. działalności.

To ~~brakujące~~
Mileza, za zgodą

Załącznik Nr. 3

Projekt

z dnia 11 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie”

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) po stwierdzeniu zgodności zapisów planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy porządkowe**

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części osiedla Redykajny w Olsztynie”, zwany dalej planem.

§ 2.1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała 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”.

2. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały; +
- 2) załącznika nr 1 – części graficznej planu sporządzonej w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000; +
- 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 4) załącznika nr 3 – danych przestrzennych dla aktu planowania przestrzennego. ?

3. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia:

- 1) granicę planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia zawierające numery oraz symbole przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;
- 6) orientacyjną lokalizację stanowiska archeologicznego;
- 7) zbiornik wodny stały lub powstały na skutek zmiany stosunków wodnych;
- 8) obszar wodno-błotny.

**Rozdział 2
Ustalenia ogólne planu**

§ 3.1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjętych na potrzeby ustaleń planu:

- a) w budynkach mieszkaniowych funkcja usługowa może być lokalizowana tylko w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,9,
 - c) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie zostały oznaczone - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - h) geometria dachu:
 - dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - dach płaski;
 - i) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym,
 - j) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie, biały, pozostałe kolory dopuszcza się maksymalnie na 10% elewacji;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2 uchwały.
6. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 21MW-U (pow. 0,7582 ha), 22MW-U (pow. 1,3505 ha), 23MW-U (pow. 0,7714 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- b) uzupełniające: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- c) wyklucza się tereny usług handlu wielopowierzchniowego, usług kultu religijnego.

2) ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,9,
 - b) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - g) geometria dachu:
 - dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - dach płaski;
 - h) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym;
 - i) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie, biały, pozostałe kolory dopuszcza się maksymalnie na 10% elewacji;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2 uchwały.
7. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 24UT-US-ZP (pow. 1,9867 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
- b) uzupełniające: usług gastronomii;

2) ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,6,
- b) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,

- f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - g) geometria dachu – dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - h) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym,
 - i) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie, biały, pozostałe kolory dopuszczalne maksymalnie na 10% elewacji,
 - j) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej:
 - dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - 1000 m²,
 - dla domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej 600 m²,
 - dla domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej 300 m²;
 - k) w zabudowie szeregowej nie może być więcej niż 5 budynków połączonych w jednym szeregu.
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadującymi z nimi terenami dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2 uchwały.

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 3MNW (pow. 12,7725 ha), 4MNW (pow. 5,6076 ha), 5MNW (pow. 0,2727 ha), 6MNW (pow. 1,1045 ha), 7MNW (pow. 3,3750 ha), 8MNW (pow. 3,5815 ha), 9MNW (pow. 5,2637 ha):

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) uzupełniające: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2) **ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,4,
 - b) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,2,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - d) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – 8,5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 5 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie zostały oznaczone - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - g) geometria dachu – dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - h) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym,
 - i) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zielenie, biały, pozostałe kolory dopuszczalne maksymalnie na 10% elewacji,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadującymi z nimi terenami dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2 uchwały.

3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 10MNW-U (pow. 0,3711 ha), 11MNW-U (pow. 0,2474 ha), 12MNW-U (pow. 0,6993 ha), 13MNW-U (pow. 0,8833 ha):

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- b) uzupełniające: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- c) wyklucza się tereny usług handlu wielopowierzchniowego, usług kultu religijnego;

2) **ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę i ustala jako zgodną z planem,
- b) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,5,
- c) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,25,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- e) maksymalna wysokość:

- a) w budynkach mieszkaniowych funkcja usługowa może być lokalizowana tylko w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,9,
 - c) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie zostały oznaczone - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - h) geometria dachu:
 - dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - dach płaski;
 - i) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym,
 - j) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zieleń, biały, pozostałe kolory dopuszcza się maksymalnie na 10% elewacji;
 - 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2 uchwały.
6. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **21MW-U** (pow. 0,7582 ha), **22MW-U** (pow. 1,3505 ha), **23MW-U** (pow. 0,7714 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - b) uzupełniające: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) wyklucza się tereny usług handlu wielopowierzchniowego, usług kultu religijnego.
- 2) ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,9,
 - b) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - g) geometria dachu:
 - dach wielospadowy, w tym dwuspadowy, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - dach płaski;
 - h) pokrycie dachów – dachówka w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, blacha w kolorze czarnym, szarym, grafitowym;
 - i) kolorystyka elewacji - dopuszcza się szarości, beże, brązy, zieleń, biały, pozostałe kolory dopuszcza się maksymalnie na 10% elewacji;
 - 3) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących z nimi terenów dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 4) pozostałe ustalenia dla terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu zawartymi w rozdziale 2 uchwały.
7. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **24UT-US-ZP** (pow. 1,9867 ha):

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
 - b) uzupełniające: usług gastronomii;
- 2) ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,6,
 - b) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,



Załącznik ~~1~~ Nr. 4

REGIONALNA DYREKCJA OCHRONY ŚRODOWISKA W OLSZTYNIE

Wydział Ochrony Przyrody i Obszarów Natura 2000

614

Olsztyn, 1 czerwca 2026 r.

WOPN.070.97.2026.KPA.1

W nawiązaniu do Pana pisma z dnia 27.05.2026 r. informuję, co następuje.

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 2026 r. poz. 538), organ właściwy do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zobligowany jest do jego uzgodnienia z organami właściwymi na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 23 ust. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 16), miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu wymagają uzgodnienia z właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.

W analizowanej sprawie wymagane było uzgodnienie wydane w trybie ww. ustawy, ponieważ teren objęty opracowaniem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, na terenie którego aktualnie obowiązują przepisy uchwały Nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r. poz. 2466). Mając powyższe na uwadze, Prezydent Olsztyna zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z wnioskiem znak: UA.6722.5.2024 z dnia 11.05.2026 r. o uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania wniosku. Bowiem zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala termin dokonania uzgodnień albo przedstawienia opinii przez podmioty, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 oraz w art. 17 pkt 6, niekrótszy niż 14 dni i niedłuższy niż 30 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii”. Nieprzedstawienie stanowiska w ww. terminie uważa się za równoznaczne z uzgodnieniem projektu (art. 25 ust. 2 ww. ustawy).



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

W tym miejscu należy wskazać, iż tut. Organ postanowieniami znak: WOPN.610.22.1.2025.KPA z dnia 23.09.2025 r., WOPN.610.22.3.2025.KPA z dnia 3.12.2025 r. oraz WOPN.610.22.2.2026.KPA z dnia 5.03.2026 r. odmówił uzgodnienia przedłożonych projektów miejscowych planów 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”, z uwagi na sprzeczność ich ustaleń z regulacjami 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), wskazując jednocześnie warunki po spełnieniu których uzgodnienie będzie możliwe.

Po analizie ustaleń zawartych we wniosku Prezydenta Olsztyna znak: UA.6722.5.2024 z dnia 11.05.2026 r. o uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie tut. Organ stwierdził, iż wszystkie wskazane we wcześniejszych postanowieniach odmownych warunki umożliwiające uzgodnienie zostały uwzględnione w przedłożonej dokumentacji. Tym samym nie było przesłanek do stwierdzenia, że tak przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego narusza obowiązujące przepisy z zakresu ochrony przyrody. W tym miejscu należy również wskazać, iż organ współdziałający ocenia dopuszczalność przyjętych rozwiązań planistycznych tylko w granicach swojej właściwości i kompetencji. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska jako wyspecjalizowany organ ochrony przyrody, ma za zadanie dokonanie weryfikacji zgodności przedłożonego projektu z przepisami z zakresu ochrony przyrody, a w szczególności celami ustawowymi tej ochrony.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ww. ustawy o ochronie przyrody obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Zakazy formułowane w aktach prawa miejscowego, tworzących *obszary chronionego krajobrazu*, których ustawową podstawą jest art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, ograniczają prawo własności nieruchomości. Skoro ograniczają one prawo własności, a więc prawo konstytucyjnie chronione, podlegają ocenie m.in. pod kątem zgodności z konstytucyjną zasadą proporcjonalności. Jej istotnym elementem jest ważenie praw konstytucyjnie chronionych oraz wartości, w celu ochrony których prawa te są ograniczane. Wyraża się to w nakazie ograniczania praw, gdy jest to konieczne w demokratycznym państwie dla ochrony wartości w tym przepisie wskazanych m.in. ochrony środowiska. Każdy zatem podmiot, który stosuje powołane przepisy uchwały w sprawie *obszarów chronionego krajobrazu*, musi wyważyć prawo własności oraz ochronę przyrody, jako części środowiska. Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, iż Prezydent Olsztyna w przedłożonym wniosku uwzględnił wszystkie warunki zawarte we wcześniejszych postanowieniach tut. Organ uznał zgodność

przedstawionych ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami z zakresu ochrony przyrody.

W tym miejscu podkreślenia wymaga fakt, iż tut. Organ nie posiada kompetencji do samodzielnego ustalenia konkretnego przeznaczenia określonego obszaru objętego projektem planu miejscowego, ponieważ w takim przypadku wkraczałby bez umocowania ustawowego w tzw. władztwo planistyczne gminy, jako jednostki samorządu terytorialnego.

Wskazać należy, iż zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy. W związku z powyższym uwagi i wnioski dotyczące sposobu zagospodarowania terenów będących przedmiotem opracowania przedmiotowego planu należy kierować do Prezydenta Olsztyna.

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

Otrzymują:

1. Adresat
3. aa

INFORMACJE PODAWANE W PRZYPADKU ZBIERANIA DANYCH OD OSOBY, KTÓREJ DANE DOTYCZĄ

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. informuję, że Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska z siedzibą w Olsztynie ul. Dworcowa 60, 10-437 Olsztyn, tel.: 89 53 72 100, fax: 89 527 04 23, e-mail: sekretariat@olsztyn.rdos.gov.pl.

- 1) Szczegółowe dane kontaktowe do przedstawicieli Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie podane są na stronie BIP RDOŚ: <https://www.gov.pl/web/rdos-olsztyn/kontakt2>.
- 2) Kontakt z inspektorem ochrony danych w Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie następuje za pomocą adresu e-mail: iod@olsztyn.rdos.gov.pl.
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu zrealizowania lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisów prawa
 - art. 52 i 60 ust. 1, w związku z art. 53 ust. 4 pkt 8 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.)
 - art. 15, 17, 23, 33, 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, ze zm.) wraz z aktami wykonawczymi
 - art. 10, art. 28, art. 63 ust. 2 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572)
 - na podstawie art. 6 ust 1 pkt a rozporządzenia RODO w przypadku przekazania dodatkowych danych osobowych nie wymaganych przepisami prawa oraz art. 6 ust. 1 lit c rozporządzenia RODO. Podanie Pani/Pana danych osobowych jest obowiązkowe, niezbędne do realizacji obowiązków określonych w przepisach prawa w zakresie uzgadniania warunków zabudowy i celu publicznego (zgodnie ze wskazaną powyżej podstawą prawną). W przypadku niepodania danych nie będzie możliwa realizacja celu.
- 4) Odbiorcą Pani/Pana danych osobowych będą inne organy, podmioty, strony postępowania wyłącznie na podstawie obowiązujących przepisów prawa lub podpisanych z administratorem umów powierzenia danych osobowych w ramach obsługi systemów informatycznych. Dane Pani/Pana mogą być udostępniane przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Olsztynie podmiotom upoważnionym do uzyskania informacji wyłącznie na podstawie przepisów prawa.
- 5) Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej.



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W OLSZTYNIE**

11
ZAŁĄCZNIK N. 5

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 wydzielen 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

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 ładowania, 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 wydzielen 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. wydzielen oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 5MNW, 13MNW-U, 6MNW, 28UT-US-ZP, 4MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 17MW, 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 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. Bowiem za obiekty związane z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, czy też rybackiej, można uznać tylko te inwestycje, które ściśle służą prowadzeniu ww. działalności.

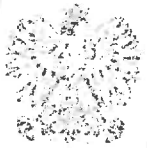
Istotną kwestię dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy stanowi ponadto rozważenie możliwości zastosowania odstępstw od zakazu zabudowy, wymienionych w § 5 ust. 7 pkt 1-10 ww. uchwały. Rozważając kolejno każdy z nich ustalono, co następuje.

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 wydzielen stanowiących tereny zieleni naturalnej i tylko w tym zakresie istnieje możliwość zastosowania analizowanego odstępstwa. Nie ma ono natomiast zastosowania w zakresie pozostałych wydzielen 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



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 uniemożliwiać 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 oddziaływanie 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
I MYŚLI 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

4 MNW



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W OLSZTYNIE**

11
Załącznik Nr. 7

WOPN.610.22.3.2025.KPA

Olsztyn, 3 grudnia 2025 r.

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 wydzielen 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

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 dopuszcza 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), terenów dróg lokalnych (33 KDL) w ocenie tegoż 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 wydzielaniu 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 wydzielaniach oznaczonych jako 26U, 24MW-U, 32 KDL, w których dopuszczono realizację obiektów budowlanych, w tym także liniowych. Ustalenia projektu planu dla ww. wydzielen, 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

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 wydziałów 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,