

UZASADNIENIE SZCZEGÓŁOWE DO UWAGI SRG-01/2026

Ochrona stref brzegowych jezior i rzek przed antropopresją*oraz zapewnienie trwałości zasad ich zagospodarowania*

do projektu Strategii Rozwoju Gminy Olecko do 2035 roku

Zgłaszający	Stowarzyszenie „Partnerstwo Dzikie Mazury” / Zbigniew Sienkiewicz
Powiązanie z formularzem	Załącznik do odrębnej uwagi konsultacyjnej SRG-01/2026
Zakres projektu Strategii	Cel operacyjny 4.2; rozdz. 4.1; rozdz. 6.4 – OSI 4 „Strefy nadwodne”; Pakiet strategiczny 7

1. Przedmiot uwagi

Niniejsza uwaga dotyczy potrzeby uzupełnienia projektu Strategii Rozwoju Gminy Olecko do 2035 roku o jednoznaczną, trwałą i możliwą do dalszego wdrożenia zasadę ochrony naturalnych oraz dotychczas niezabudowanych stref brzegowych jezior, rzek i innych cieków wodnych.

Problem obejmuje w szczególności:

- postępującą zabudowę i fragmentację terenów nadwodnych,
- grodzenie nieruchomości i ograniczanie dostępu do wód,
- niszczenie lub przekształcanie naturalnej linii brzegowej,
- usuwanie zadrzewień, zakrzaceń, szuwarów i innej roślinności nadwodnej,
- lokalizowanie dróg, parkingów, pomostów i infrastruktury rekreacyjnej bez spójnych zasad,
- wzrost presji rekreacyjnej na naturalne i dotychczas niezabudowane odcinki brzegów,
- ryzyko trwałego przekształcania terenów nadwodnych po zmianach ich własności,
- brak mechanizmu gwarantującego zachowanie zasad ochronnych niezależnie od tego, kto jest aktualnym właścicielem nieruchomości.

Uwaga nie zmierza do wyłączenia terenów nadwodnych z użytkowania rekreacyjnego ani turystycznego. Jej celem jest przyjęcie zasady, że rozwój tych funkcji powinien następować w sposób podporządkowany ochronie zasobów wodnych, zachowaniu naturalności stref brzegowych oraz koncentracji infrastruktury w miejscach właściwych i wyznaczonych planistycznie.

2. Problem został zgłoszony przed opracowaniem projektu Strategii

W opracowaniu „Wnioski analityczne strony społecznej do diagnozy Strategii Rozwoju Gminy Olecko oraz Planu Ogólnego Gminy Olecko” z dnia 28 stycznia 2026 r. degradacja brzegów jezior i rzek oraz antropopresja zostały wskazane jako odrębny problem diagnostyczny wymagający uwzględnienia już na etapie prac nad diagnozą.

Wskazano wówczas w szczególności na:

- chaotyczną i rozproszoną zabudowę rekreacyjną,
- grodzenie dostępu do wód publicznych,
- niszczenie naturalnej linii brzegowej,
- wycinkę zadrzewień nadwodnych,
- lokalizację dróg dojazdowych, parkingów i pomostów bez spójnych zasad planistycznych,
- degradację ekosystemów wodnych i nadwodnych oraz utratę walorów krajobrazowych,
- konflikty społeczne związane z ograniczaniem dostępu do wód i obniżenie długoterminowej atrakcyjności turystycznej gminy.

W opracowaniu wskazano również, że brak jednoznacznych i egzekwowalnych zasad zagospodarowania stref nadwodnych stanowi istotną lukę planistyczną. Wnioskowano m.in. o ochronę stref brzegowych, zachowanie pasa ochronnego na terenach niezabudowanych, ograniczenie dróg i parkingów, ochronę naturalnej linii brzegowej i roślinności nadwodnej, koncentrację zabudowy rekreacyjnej w miejscach wyznaczonych planistycznie oraz ochronę publicznego dostępu do wód.

Materiał został formalnie przekazany Burmistrzowi Olecka z wnioskiem o wykorzystanie go przez zespoły opracowujące diagnozę, Strategię oraz Plan Ogólny.

3. Znaczenie naturalnych stref brzegowych

Naturalne strefy brzegowe pełnią jednocześnie kilka funkcji istotnych dla rozwoju gminy:

- chronią jakość wód i ograniczają spływ zanieczyszczeń oraz biogenów,
- stanowią element lokalnej retencji i stabilizują mikroklimat,
- zapewniają ciągłość korytarzy ekologicznych i siedlisk,
- zachowują walory krajobrazowe i atrakcyjność turystyczną,
- stanowią przestrzeń wspólną o szczególnym znaczeniu społecznym.

Diagnoza przygotowana na potrzeby Strategii rozpoznaje znaczenie zasobów wodnych, terenów przyrodniczych i struktur ekologicznych jako podstawowych elementów środowiska gminy. Ochrona naturalności brzegów nie powinna być zatem traktowana wyłącznie jako zagadnienie estetyczne albo rekreacyjne. Jest elementem bezpieczeństwa środowiskowego, przestrzennego i społecznego gminy.

4. Projekt Strategii częściowo dostrzega problem, lecz nie ustanawia wystarczającej zasady ochronnej

Projekt Strategii przewiduje cel operacyjny dotyczący ochrony jezior, rzek, terenów zielonych i krajobrazu oraz działania odnoszące się do ochrony i zagospodarowania ekosystemów wodnych. Jednocześnie tereny nadwodne traktowane są jako istotny zasób turystyczny i rekreacyjny, dla którego przewidywany jest dalszy rozwój infrastruktury i poprawa dostępności.

Kluczowa luka strategiczna

Sama obecność obu kierunków jest uzasadniona. Problem polega na tym, że projekt nie określa dostatecznie wyraźnie hierarchii postępowania w przypadku konfliktu pomiędzy ochroną naturalnego brzegu a jego zagospodarowaniem. Na naturalnych i dotychczas niezabudowanych odcinkach brzegów pierwszeństwo powinna mieć ochrona, natomiast rozwój infrastruktury rekreacyjnej powinien być koncentrowany przede wszystkim w miejscach już przekształconych albo świadomie wskazanych do takiego zagospodarowania.

Bez takiej zasady pojęcia „zagospodarowania”, „udostępnienia” lub „uporządkowania” brzegów mogą w praktyce prowadzić do dalszej technicznej ingerencji w obszary, których podstawową wartością jest właśnie ich naturalność.

5. Wskaźniki realizacji celu mogą prowadzić do efektu przeciwnego do zamierzonego

Szczególne zastrzeżenie budzi wykorzystanie jako wskaźnika skuteczności działań pojęcia „liczba uporządkowanych odcinków brzegów”, a także liczby koszy i elementów małej infrastruktury.

Pojęcie „uporządkowania brzegu” nie zostało zdefiniowane. Nie wiadomo, czy oznacza renaturyzację i usunięcie źródeł degradacji, czy też wycinkę roślinności, wykonanie dojścia, utwardzenie terenu, budowę pomostu, ustawienie małej architektury albo zwiększenie intensywności użytkowania rekreacyjnego.

Ryzyko przeciwności wskaźnika

W skrajnym przypadku wartość wskaźnika może rosnąć równocześnie ze zmniejszaniem się udziału naturalnych odcinków linii brzegowej. Wskaźnik celu środowiskowego powinien mierzyć przede wszystkim stan środowiska i efekt ochronny, a nie liczbę wykonanych urządzeń albo technicznie zagospodarowanych odcinków brzegu.

6. Trwałość ochrony przy zmianach własnościowych

Szczególnym problemem praktycznym jest możliwość zmiany sposobu użytkowania nieruchomości nadwodnej po jej sprzedaży. Dotyczy to zarówno terenów stanowiących własność publiczną, jak i gruntów będących przedmiotem prywatnego obrotu.

Zmiana właściciela może prowadzić do zmiany sposobu użytkowania nieruchomości, w tym do:

- trwałego grodzenia,
- usuwania roślinności i przekształcania naturalnej strefy przybrzeżnej,
- wykonywania nowych dojazdów i utwardzania terenu,
- tworzenia parkingów, pomostów i infrastruktury rekreacyjnej,
- intensyfikacji użytkowania terenu w sposób zwiększający presję na wodę i krajobraz.

Zasada trwałości

Zmiana właściciela nieruchomości nie powinna prowadzić do utraty zasad ochronnych ustanowionych dla danego obszaru. Ochrona stref brzegowych powinna mieć charakter przestrzenny i trwały oraz wynikać przede wszystkim z instrumentów planistycznych i innych właściwych regulacji obszarowych, a nie z indywidualnych deklaracji aktualnego właściciela.

7. Gminne zasady zagospodarowania nieruchomości nadwodnych

W związku z powyższym zasadne jest opracowanie przez Gminę Olecko jednolitych zasad zagospodarowania nieruchomości nadwodnych, rozwijających kierunek przyjęty w Strategii i możliwych do stosowania niezależnie od formy własności.

Powinny one obejmować w szczególności:

- ochronę naturalnej linii brzegowej, szuwarów, zadrzewień, zakrzaczeń i innych naturalnych form roślinności nadwodnej,
- ograniczenie trwałego grodzenia i fragmentacji stref nadwodnych,
- ochronę ciągłości ekologicznej terenów położonych wzdłuż wód,
- ograniczenie nowej zabudowy w bezpośrednim otoczeniu wód, nowych dróg dojazdowych, parkingów i powierzchni utwardzonych,
- ochronę przed przyspieszonym spływem powierzchniowym i dopływem zanieczyszczeń,
- zachowanie publicznego dostępu do wód w zakresie wynikającym z prawa i polityki przestrzennej gminy,
- koncentrację infrastruktury rekreacyjnej w miejscach wyznaczonych do tego celu zamiast jej rozpraszania wzdłuż całej linii brzegowej.

Zasady te powinny być odpowiednio rozwijane w Planie Ogólnym, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz innych właściwych instrumentach polityki przestrzennej gminy.

8. Informowanie właścicieli i nabywców gruntów nadwodnych

Dodatkowym praktycznym narzędziem może być opracowanie przez Gminę Olecko „Karty zasad zagospodarowania nieruchomości nadwodnych”. Dokument ten nie zastępowałby prawa miejscowego ani dokumentów planistycznych, lecz porządkowałby i przedstawiał w przystępnej formie obowiązujące ograniczenia oraz zasady ochrony.

Karta mogłaby być:

- publicznie dostępna w urzędzie i w Biuletynie Informacji Publicznej,
- przekazywana właścicielom i zainteresowanym nabywcom,
- udostępniana pośrednikom w obrocie nieruchomościami oraz kancelariom notarialnym obsługującym obrót gruntami nadwodnymi,
- wykorzystywana przez Gminę przy sprzedaży własnych terenów nadwodnych.

Takie rozwiązanie ograniczałoby sytuacje, w których nabywca gruntu podejmuje działania prowadzące do wtórnej degradacji strefy brzegowej, powołując się na brak wiedzy o szczególnych uwarunkowaniach terenu.

9. Proponowana zasada do wpisania do Strategii

Proponuje się uzupełnienie Strategii o następujący lub równoważny merytorycznie zapis:

OCHRONA NATURALNYCH STREF BRZEGOWYCH

W polityce przestrzennej Gminy Olecko przyjmuje się zasadę pierwszeństwa ochrony naturalnych i niezabudowanych stref brzegowych jezior, rzek i innych cieków przed ich zabudową, fragmentacją oraz nadmierną presją rekreacyjną i komunikacyjną.

Na terenach niezabudowanych należy dążyć do zachowania co najmniej 100-metrowego pasa ochronnego od linii brzegowej, z ograniczeniem lokalizacji nowej trwałej zabudowy, dróg dojazdowych i parkingów, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, infrastruktury niezbędnej dla bezpieczeństwa i utrzymania wód oraz uzasadnionych celów publicznych.

Należy zachowywać naturalną linię brzegową, szuwały, zadrzewienia, zakrzaczenia i inne formy naturalnej roślinności nadwodnej, chronić ciągłość korytarzy ekologicznych oraz przeciwdziałać fragmentacji stref nadwodnych i ograniczaniu publicznego dostępu do wód.

Nowe zagospodarowanie rekreacyjne powinno być koncentrowane w miejscach wyznaczonych planistycznie i odpowiednio przygotowanych, tak aby nie prowadziło do stopniowej urbanizacji naturalnych brzegów.

Zasady ochrony stref brzegowych powinny obowiązywać niezależnie od formy własności nieruchomości oraz zmian jej właściciela i być odpowiednio rozwijane w Planie Ogólnym, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz innych właściwych instrumentach polityki przestrzennej gminy.

10. Proponowana korekta wskaźników

Proponuje się usunięcie albo zmianę wskaźnika „liczba uporządkowanych odcinków brzegów”. W jego miejsce należy zastosować wskaźniki rzeczywistego efektu ochronnego, przykładowo:

- długość linii brzegowej objętej ochroną lub renaturyzacją – km,

- powierzchnia zachowanych albo odtworzonych roślinnych stref buforowych – ha,
- udział naturalnych i półnaturalnych odcinków linii brzegowej – %,
- długość odcinków, na których ograniczono presję antropogeniczną – km,
- liczba działań renaturyzacyjnych i ochronnych – jako wskaźnik pomocniczy.

Jeżeli pojęcie „uporządkowanego odcinka brzegu” miałoby pozostać, powinno zostać jednoznacznie zdefiniowane jako odcinek, na którym wykonano działania ochronne, renaturyzacyjne albo eliminujące źródła degradacji bez pogorszenia naturalności strefy brzegowej. Analogicznie „liczba koszy i elementów małej infrastruktury” nie powinna stanowić podstawowego miernika realizacji celu środowiskowego.

11. Proponowane działania wdrożeniowe

1. przełożenie zasad ochrony stref brzegowych na Plan Ogólny i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
2. identyfikację naturalnych i szczególnie wartościowych odcinków linii brzegowej wymagających ochrony;
3. przyjęcie zasady koncentracji infrastruktury rekreacyjnej w wyznaczonych miejscach zamiast jej rozpraszania;
4. opracowanie gminnych zasad dotyczących zagospodarowania nieruchomości nadwodnych;
5. przeciwdziałanie trwałemu grodzeniu i fragmentacji stref brzegowych przy wykorzystaniu właściwych instrumentów prawnych i planistycznych;
6. opracowanie „Karty zasad zagospodarowania nieruchomości nadwodnych”;
7. zapewnienie trwałości ustanowionych zasad ochronnych niezależnie od kolejnych zmian właścicieli nieruchomości;
8. wprowadzenie monitoringu opartego na rzeczywistym stanie naturalności i ochrony brzegów, a nie przede wszystkim na liczbie wykonanych elementów infrastruktury.

12. Wniosek końcowy

Wnosimy o uwzględnienie uwagi SRG-01/2026 poprzez:

1. uzupełnienie projektu Strategii o jednoznaczną zasadę pierwszeństwa ochrony naturalnych i niezabudowanych stref brzegowych przed ich dalszym technicznym zagospodarowaniem;
2. ustanowienie kierunku zapewniającego trwałość zasad ochronnych niezależnie od zmian własnościowych nieruchomości;
3. określenie zasad przeciwdziałania trwałemu grodzeniu i fragmentacji stref nadwodnych;
4. koncentrację nowej infrastruktury rekreacyjnej w miejscach świadomie wyznaczonych do tego celu;
5. zastąpienie wskaźników opartych na liczbie „uporządkowanych brzegów” i elementów infrastruktury wskaźnikami mierzącymi rzeczywisty stan i poprawę ekosystemów;
6. wprowadzenie mechanizmu informowania właścicieli i nabywców o zasadach zagospodarowania nieruchomości nadwodnych;
7. wskazanie obowiązku odpowiedniego rozwinięcia tych zasad w Planie Ogólnym, MPZP oraz innych właściwych instrumentach polityki przestrzennej Gminy Olecko.

Dokumenty źródłowe

1. „Wnioski analityczne strony społecznej do diagnozy Strategii Rozwoju Gminy Olecko oraz Planu Ogólnego Gminy Olecko”, 28 stycznia 2026 r. – w szczególności pkt 2 „Degradacja brzegów jezior i rzek – antropopresja”.
2. Pismo przewodnie z dnia 28 stycznia 2026 r. dotyczące przekazania opracowania analitycznego do etapu diagnozy Strategii Rozwoju Gminy Olecko oraz Planu Ogólnego.
3. „Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej, przestrzennej i klimatyczno-środowiskowej Gminy Olecko...”, Olecko 2025.
4. „Strategia Rozwoju Gminy Olecko do 2035 roku – projekt”, 2026 – w szczególności cel operacyjny 4.2, ustalenia polityki przestrzennej i OSI
4. „Strefy nadwodne”.

Załącznik stanowi integralne uzasadnienie odrębnej uwagi konsultacyjnej SRG-01/2026.

Zbigniew Sienkiewicz

członek zarządu / pełnomocnik

Stowarzyszenia „Partnerstwo Dzikie Mazury”

Olecko, 13 września 2026 r.