

PROTOKÓŁ Z DYŻURU PROJEKTANTA

W RAMACH KONSULACJI SPOŁECZNYCH PLANU OGÓLNEGO OLSZTYNA

MIEJSCE I DATA DYŻURU: UM Olsztyna, sala nr 219

DATA I GODZINY DYŻURU: 26.02.2026, godz 17.00-19.00

NUMER STANOWISKA DYŻURNEGO: 1

IMIĘ I NAZWISKO PROJEKTANTÓW: Ewa Gadomska, Aleksandra Miller-Pietrzak

PRZEBIEG CZYNNOŚCI:

Uczestnik nr 1	
Pytanie 1 / Zagadnienie	<i>Czy deweloper nie będąc właścicielem gruntu może złożyć uwagę o zmianę strefy, która obejmuje nieruchomość przy ul Macieja Rataja nr 90 z "SJ" - strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodziną na "SW" - strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodziną?</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Deweloper może złożyć uwagę o taką zmianę. Podczas rozpatrywania każdej uwagi analizuje się szeroko wszystkie uwarunkowania: przestrzenne, środowiskowe i własnościowe itd., takie jak np: obecny sposób użytkowania, jak wygląda bliższe i dalsze sąsiedztwo, czy bilans zabudowy mieszkaniowej dla całego miasta pozwala na przekształcenie zabudowy z jednorodzinnej pod wielorodziną itd. Obecnie przedmiotowa nieruchomość oraz jej najbliższe sąsiedztwo zabudowane jest zabudową jednorodziną. Duże znaczenie ma to czy autor uwagi jest równocześnie właścicielem danej nieruchomości. Można złożyć uwagę o zachowanie wyznaczonej w Planie ogólnej strefy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Uczestnik nr 2	
Pytanie 1 / Zagadnienie	<i>Dotyczy ogrodów działkowych „Jarzębina” przy ul.Bydgoskiej. Czy objęcie w Planie Ogólnym części działki ogrodów działkowych, Obszarem uzupełnienia zabudowy spowoduje, że będzie można tam wybudować jakąś zabudowę?</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	W Planie ogólnym przedmiotowy teren ogrodów działkowych objęty został strefą SN- strefa zieleni i rekreacji o podstawowych profilach funkcjonalnych: ZP-teren zieleni urządzonej, I-teren infrastruktury technicznej, ZD-teren ogrodów działkowych, K-teren komunikacji, W-teren wód, ZB-teren plaży. Nie ustalono dodatkowych profili funkcjonalnych. Dla strefy wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%. Samo objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy nie daje możliwości zabudowania terenu, nadrzędna w tym wypadku jest strefa funkcjonalna.
Uczestnik nr 3	
Pytanie 1 / Zagadnienie	<i>Czy ogrody ROD Kormoran ulegną likwidacji, jeśli tak to kiedy?</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Zgodnie z Studium, przedmiotowy teren leży w strefie dla której głównym kierunkiem jest rozwoju jest rozwój gospodarczy w zakresie technik i technologii innowacyjnych. Na terenie ogrodów działkowych obowiązuje

	<p>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który określa przeznaczenie terenu: podstawowe – ogrody działkowe oraz dopuszczalne zamienne – zabudowa usługowa: park naukowy lub naukowo-technologiczny, tereny wystawowo-konferencyjne, usługi publiczne. W projekcie POG ustalono strefę SU. Nie wyklucza to funkcji ogrodów działkowych, ponieważ funkcja ta znajduje się w podstawowym profilu funkcjonalnym wszystkich stref planistycznych Planu ogólnego. Do Planu ogólnego przeniesiono kierunki rozwoju ustalone w Studium oraz ustalenia planu miejscowego, zgodnie z zasadą kontynuacji polityki przestrzennej o ile nie zmieniły się uwarunkowania, które doprowadziły do jej ustalenia. Nie oznacza to, że zapisy POG doprowadzą do likwidacji ogrodów działkowych. Teren przedmiotowych ogrodów jest własnością gminy oddaną w użytkowanie wieczyste Polskiego Związku Działkowców w Warszawie i bez ich zgody nie będzie można ich zlikwidować. Dodatkowo wsłuchując się w wypowiedzi Pana Prezydenta miasto nie planuje działań prowadzących do likwidacji ogrodów.</p>
Uczestnik nr 4	
Pytanie 1 / Zagadnienie	<i>Czy można złożyć taką uwagę aby na Zatorzu zatrzymać wydawanie pozwoleń na zabudowę wielorodzinną ze względu na słabą przepustowość układu komunikacyjnego tej dzielnicy?</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	<p>Sam Plan ogólny nie ma takiej mocy aby zatrzymać wydawanie pozwoleń na budowę i realizację konkretnych inwestycji budowlanych. Możliwe jest złożenie uwagi dot. Całej dzielnicy.</p> <p>Reforma planowania przestrzennego została wprowadzona między innymi po to aby racjonalizować zabudowę mieszkalną i szczegółowo badać uwarunkowania do jej lokalizacji. Do Planu ogólnego obowiązkowo należy wykonać bilans zabudowy aby gmina mogła oszacować jakie jest zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, a jaka jest chłonność niezabudowanych terenów, objętych strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wyznaczonych w Planie ogólnym.</p>
Uczestnik nr 5	
Pytanie 1 / Zagadnienie	<i>Czy można złożyć uwagę dotyczącą ochrony Pomnika Wyzwolenia Ziemi Warmińskiej i Mazurskiej autorstwa Xawerego Dunikowskiego przy al. Piłsudskiego</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Plan ogólny nie daje możliwości ochrony konkretnego pomnika. Została zapewniona ochrona placu przed zabudową poprzez objęcie go w Planie ogólnym strefą otwartą „SO” z zakazem zabudowy.
Uczestnik nr 6	
Pytanie 1 / Zagadnienie	<i>Jak zmienić zapisy Planu ogólnego oraz planu miejscowego aby na działce nr 156-36/4 położonej przy ul. Kardynała Stanisława Hozjusza można było wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny?</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Przedmiotowa działka została objęta strefą wielofunkcyjną SW z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Wskaźniki urbanistyczne dla strefy zostały wyznaczone w nawiązaniu do obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Można złożyć uwagę dotyczącą podniesienia parametrów urbanistycznych w tej strefie. Prowadzona dyskusja może dotyczyć jedynie omówienia uwarunkowań oraz ustaleń

	dokumentów planistycznych. Nie jest to miejsce gdzie mogą zapaść konkretne decyzje odnośnie zmian ustaleń POG.
--	--

Sporządziły:

Ewa Gadomska

Aleksandra Miller-Pietrzak