

**PROTOKÓŁ Z DYŻURU PROJEKTANTA**  
**W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH PLANU OGÓLNEGO OLSZTYNA**

**MIEJSCE I DATA DYŻURU:** Urząd Miasta Olsztyna, s. 219, 04.03.2026 r.

**DATA I GODZINY DYŻURU:** 17.00-19.00

**NUMER STANOWISKA DYŻURNEGO:** 3

**IMIĘ I NAZWISKO PROJEKTANTÓW:** Sylwia Achramowicz

Hanna Kulesz - Krupska

**PRZEBIEG CZYNNOŚCI:**

<b>Uczestnik 1 (właściciel)</b>	
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano o działkę 137-1 w kontekście planu ogólnego.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Wyjaśniono, że do planu ogólnego przeniesiono ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczając strefę poza obowiązującym planem miejscowym uwzględniono uwarunkowania oraz bilans terenów mieszkalnych. Wskazano przeznaczenie w Studium oraz przebieg obwodnicy miasta. Poinformowano o możliwości skorzystania z portalu MSIPMO i danych w BIP. Poinformowano o możliwości złożenia uwagi.
<b>Uczestnik 2 i 3 (właściciel)</b>	
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Rozmowa dotyczyła terenu o przeznaczeniu 86RM w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nr XI/119/07 z dnia 30.05.2007r. Zapytano czy w strefie 9SZ mieszczą się zapisy zawarte w miejscowym planie dotyczące zabudowy jednorodzinnej.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Wyjaśniono, że trudno wskazać strefę, która w 100 % oddawałaby zapisy planu miejscowego. Na podstawie dostępnych informacji oraz uwarunkowań dokonano wyboru pomiędzy strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną a strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową.
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano na ile możliwa jest zmiana (po złożeniu uwagi) strefy z zabudową zagrodową na strefę z zabudową jednorodziną.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Wyjaśniono, że nie wpłynął wniosek z określeniem rodzaju zabudowy na tym obszarze. Jeśli okaże się w wyniku złożenia uwagi, że taka zmiana funkcji jest pożądana, to taka zmiana może zostać wprowadzona. Poinformowano, że w przypadku zmiany strefy z wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową na wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania (a co za tym idzie zmianą funkcji terenu), to w przyszłości mogą pojawić się trudności z ew. przebudową, rozbudową istniejącej zabudowy gospodarczej o funkcji rolniczej. Poinformowano o możliwości złożenia uwagi.

Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano o przeznaczenie strefy 77SP, jaki jest zakres możliwych inwestycji.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Poinformowano, że teren jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wymieniono ustalenia planu miejscowego. Według ustaleń planu ogólnego wprowadzono strefę gospodarczą z usługami w profilu dodatkowym. Wymieniono profile podstawowe oraz profile dodatkowe strefy.
<b>Uczestnik 4 i 5 (nie będący właścicielem)</b>	
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano o działki ewidencyjne nr 74-36, 74-37, 74-38 w strefie 91SO oraz o brak konkretnej odpowiedzi w sprawie wykupu nieruchomości.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Wyjaśniono, że wykup nieruchomości nie jest tematem dyżuru projektanta. Wyjaśniono, że ustalona strefa otwarta stanowi rezerwę pod drogę stanowiącą ewentualne przedłużenie „ulicy obiegowej”. Poinformowano o zapisach zawartych w Studium i wskazanej w tym dokumencie szlaku przedmiotowego odcinka drogi. Poinformowano, że z założenia Plan ogólny przejmował politykę przestrzenną wskazaną w Studium, w tym przebieg przedłużenia ulicy obiegowej. Zauważono jednak, że na etapie aktualizacji Strategii Olsztyna, przy tworzeniu modelu funkcjonalno-przestrzennego prawdopodobnie przeanalizowany zostanie układ istniejących i projektowanych dróg na terenie miasta. Poinformowano o możliwości śledzenia i udziału w konsultacjach dotyczących innych dokumentów tj. strategii rozwoju miasta. Poinformowano o możliwości złożenia uwagi i dostępnych informacjach w BIP.
<b>Uczestnik 6,7 i 8 (nie będący właścicielem)</b>	
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano o działki w strefie 763SJ – wskazano na konieczność urządzenia drogi i zasadność wyznaczenia strefy z zabudową mieszkaniową przy urządzonej ulicy i w głębi tego terenu, wskazano na brak mediów, istniejące zalesienie.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Wyjaśniono, że urządzenie strefy wynika z wniosku właściciela tego terenu. W strefie wskazano parametry podobne do zabudowy sąsiedniej. By uzyskać pozwolenie na budowę, wymagana jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano o teren pomiędzy 1KDL oraz 22 KDD (działka 74-72/1), 114-289, 114-290, dopuszczenie zabudowy usługowej stanowi zagrożenie dla zabudowy mieszkalnej, brak zieleni.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Przypomniano, że na spotkaniu z Radami Osiedli, ten problem został poruszony. Wyjaśniono, że ustawodawca zakłada wielofunkcyjność w strefach planistycznych. Poinformowano, o możliwości składania uwag. Uwarunkowania zostaną ponownie przeanalizowane.
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano o teren 679SU, przy pętli autobusowej, skąd wynika strefa SU.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Wyjaśniono, że jest to przełożenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w 2012 roku.
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano o działkę nr 114-255.</i>

Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Poinformowano o możliwości złożenia uwagi oraz by wskazać tereny, które są uznawane za zielone i do zachowania w przyszłości.
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano o działkę nr 114-37.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Wyjaśniono, że ze względu na uwarunkowania określono na tym obszarze strefę zieleni z profilem dodatkowym usług sportu.
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano o działkę nr 114-256/108 (droga).</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Wyjaśniono, że ustalono strefę adekwatnie do kategorii drogi, zgodnie z przepisami. W związku z tym, że droga jest niższej kategorii, została włączona do strefy sąsiedniej SN, która zawiera profil tereny komunikacji.
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano czy w którejkolwiek fazie inwestycji, zapisy zawarte w planie ogólnym mogą stwarzać problemy.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Wyjaśniono, że obecnie na powyższych obszarach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i na jego podstawie zostaje wydawane pozwolenie na budowę. W przypadku gdy plan miejscowy byłby zmieniany już po uchwaleniu planu ogólnego, to jego zapisy muszą być zgodne z jego ustaleniami (wskaźnikami i strefą).
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano o strefę 654SO i jej przeznaczenie w planie ogólnym.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Strefa stanowi rezerwę na teren planowanej drogi „Nauka-Praca-Dom”
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano o ul. Szostkiewicza, działka 118-3/2.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Wyjaśniono, że do planu ogólnego przeniesiono ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym, że jest to droga klasy D dojazdowa, to została objęta ona strefą analogiczną jak teren, który ta droga obsługuje. Jednocześnie poinformowano, że podczas prac projektowych nad planem ogólnym przyjęto zasadę, że generalnie wszystkie drogi klasy S, G i Z obejmowane były strefami komunikacyjnymi, a drogi klasy L lokalnej obejmowano strefami otwartymi. W związku z tym, że każda strefa posiada w profilu podstawowym tereny komunikacji wypracowana zasada była zgodna z prawem.
<b>Uczestnik 9-12</b>	
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano o działkę nr 127-1/51, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazano zieleni, odrzucono wniosek, jakie są możliwości inwestycji.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Wyjaśniono, że przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazuje tereny zieleni. Do planu ogólnego przeniesiono ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Poinformowano o możliwości złożenia uwagi. Poinformowano o zapisach w studium, przeanalizowanych uwarunkowaniach i bilansie terenów mieszkalnych.
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano czy istnieje możliwość ustalenia usług wraz z zabudową mieszkalną. Urząd Miasta odmawia wykupu.</i>

Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Poinformowano o możliwości złożenia uwagi. Wyjaśniono, że przy wyznaczeniu stref uwzględniono wiele uwarunkowań. Wszelkie zmiany wymagają ponownej analizy bilansu.
<b>Uczestnik 13</b>	
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	<i>Zapytano o działkę nr 98-355, o zabudowę mieszkalną wielorodzinną zamiast zabudowy usługowej.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Wyjaśniono zakres profili podstawowych i profili dodatkowych w wyznaczonej strefie. Poinformowano, że dla istniejących terenów wprowadzono strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną. Wyznaczanie nowej zabudowy jest ograniczone ustaleniami w bilansie terenów mieszkalnych. Wyjaśniono, że do planu ogólnego przeniesiono ustalenia zawarte w studium.
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano o możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Wyjaśniono procedurę uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w kontekście planu ogólnego.
Pytanie/ Zagadnienie	<i>Zapytano o bilans i założenia wyznaczania strefy SW.</i>
Odpowiedź/ Wyjaśnienie	Wyjaśniono założenia bilansu w kontekście chłonności już istniejącej zabudowy oraz prognozowanej chłonności terenów niezabudowanych, objętych strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową oraz podstawę obliczeń.

**Sporządzili:**

Sylwia Achramowicz

Hanna Kulesz - Krupska