

**DECYZJA NR II – 292/2023**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 27.07.2022 r., który uzupełniono pod względem formalnym w dniu 06.09.2022 r.

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę dla:**

**prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą**  
**ul.**

obejmujące:

**budowę budynku wieży widokowej wraz z murami oporowymi, wewnętrzną drogą pożarową, stanowiskiem czerpania wody do celów pożarowych (urządzeniem wodnym do poboru wód powierzchniowych) i odtworzeniem naturalnego ukształtowania terenu na działkach nr 1/8 obr. 41 i nr 1/23 obr. 44 w Olsztynie**

zgodnie z projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym opracowanym przez zespół projektowy:

- mgr inż. arch. Grzegorza Dżusa posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 1/96/Ol, wpisanego na listę członków Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr WM-0032,
- mgr inż. Rafała Szulca posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno - budowlanej nr WAM/0119/PWOK/04, członka Warmińsko - Mazurskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym WAM/BO/0051/05,
- mgr inż. Michała Starczewskiego posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych nr 6/95/Ol, członka Warmińsko - Mazurskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym WAM/IS/2511/01,

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych zgodnie z projektem budowlanym i jego warunkami,
2. Ustanowić kierownika budowy. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany zabezpieczyć teren budowy, potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie zatwierdzonego projektu budowlanego, umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia, stosownie do art. 45a ustawy Prawo budowlane,
3. Ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1, § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a, § 3 pkt 2 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz. 1554), wynikających z treści art. 36 ust. 1 oraz 42 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane.

Integralną częścią niniejszej decyzji stanowi projekt budowlany w postaci elektronicznej, składający się z plików:

UA.6740.259.2022\_PZT\_2023.11.07

UA.6740.259.2022\_PAB\_2023.11.07

UA.6740.259.2022\_ZL\_2023.10.27

#### **Uzasadnienie:**

W dniu 27 lipca 2022 r. do Prezydenta Olsztyna wpłynął wniosek o pozwolenie na budowę pana \_\_\_\_\_, reprezentowanego przez pana Grzegorza Dżusa, w sprawie budowy wieży widokowej z drogą pożarową, studnią do celów p.pożarowych i niezbędnym zagospodarowaniem działki w Olsztynie na działkach nr 41 - 1/8, 44 - 1/23.

Ponieważ wniosek nie był kompletny i wymagał uzupełnienia w dniu 03.08.2022 r. organ, na podstawie z art. 64 § 2 K.p.a., wezwał wnoszącego do usunięcia braków we wniosku w terminie 60 dni od daty otrzymania pisma. Według urzędowego potwierdzenia doręczenia pismo odebrano dnia 04.08.2022 r. Pełnomocnik inwestora, z zachowaniem wyznaczonego terminu, uzupełnił wniosek pod względem formalnym dnia 06.09.2022 r.

Wykonując dyspozycję wynikającą z art. 10 § 1 i art. 61 § 4 K.p.a. zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 12.09.2022 r. organ zapewnił stronom możliwość udziału w postępowaniu oraz możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Strony zostały ustalone na podstawie raportów własnościowych nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji. W terminie określonym w zawiadomieniu żadna ze stron nie wniosła uwag do planowanego zamierzenia.

Po sprawdzeniu dołączonego do wniosku projektu budowlanego organ stwierdził, iż występują w nim nieprawidłowości. Na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane postanowieniem z dnia 20.10.2022 r. organ nałożył na wnioskodawcę obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości w terminie 60 dni. Jednocześnie poinformował, że nie usunięcie ich, spowoduje wydanie decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę. Według urzędowego poświadczenia doręczenia pełnomocnik odebrał postanowienie dnia 22.10.2022 r.

Dnia 14.11.2022 r. pan Grzegorz Dżus wniósł żądanie o wyjaśnienie treści postanowienia Prezydenta Olsztyna z dnia 20.10.2022 r. Organ administracji architektoniczno - budowlanej ustosunkował się do wniesionego żądania pisemnie w dniu 30.11.2022 r.

W trakcie prowadzonego postępowania pełnomocnik inwestora dnia 09.12.2022 r. wniósł o wydłużenie terminu wyznaczonego postanowieniem. Organ administracji architektoniczno-budowlanej przychylił się do prośby i pismem z dnia 12.12.2022 r. wydłużył termin uzupełnienia dokumentacji projektowej do dnia 19.02.2023 r.

W powyższej sprawie r.pr. Anna Zofia Ulanowska, dołączając stosowne pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora, wystąpiła o dalsze wydłużenie terminu uzupełnienia dokumentacji w dniu 09.02.2023 r., 26.04.2023 r., 16.06.2023 r., 26.09.2023 r. W odpowiedzi organ administracji architektoniczno-budowlanej przychylił się do żądań i pismami odpowiednio z dni 13.02.2023 r., 27.04.2023 r., 19.06.2023 r., 28.09.2023 r. sukcesywnie wydłużał termin projektowej, ostatecznie wyznaczając nieprzekraczalny termin uzupełnienia dokumentacji projektowej do dnia 31.10.2023 r.

Dnia 30.10.2023 r. pan Grzegorz Dżus doręczył skorygowany projekt budowlany oraz wniosek o pozwolenie na budowę, natomiast dnia 31.10.2023 r. r.pr. Anna Zofia Ulanowska wyjaśnienia oraz niezbędne dokumenty, tym samym wypełniając warunki postanowienia.

Wykonując dyspozycję wynikającą z 10 § 1 K.p.a. organ administracji architektoniczno - budowlanej zawiadomił strony, że zebrany materiał dowodowy jest wystarczający do rozpoznania wniosku o pozwolenie na budowę oraz, że mogą zapoznać się ze złożonymi dokumentami oraz wnieść swoje uwagi i zastrzeżenia.

Z przedłożonych akt sprawy wynika, że inwestor wypełnił wszystkie obowiązki nałożone art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, bowiem przedłożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projekt budowlany sporządzony przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności, zawierający oświadczenie projektantów o zgodności projektu budowlanego z przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Przeprowadzona analiza projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, uwzględniając art. 7a § 1 K.p.a., według którego w przypadku ograniczenia lub odebrania stronie uprawnienia, co do których pozostają wątpliwości co do treści normy prawnej, wątpliwości te są rozstrzygane na korzyść strony, pozwala na stwierdzenie, że rozwiązania projektowe w nich zawarte są zgodne z zapisami uchwały nr XIV/171/07 Rady Miasta Olsztyn z dnia 29 sierpnia 2007 roku w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel, rejon Likusy w Olsztynie”.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji decyzji.

#### **Pouczenie:**

Decyzja niniejsza nie jest ostateczna. Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Warmińsko - Mazurskiego za pośrednictwem Prezydenta Olsztyna w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do WSA. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

#### **Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej**

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 litera c ustawy 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) pobrano opłatę skarbową za pozwolenie w wysokości według załącznika – tabeli część III pkt. 9 ppkt. 1 lit. a - 539 zł oraz pkt. 9 ppkt. 1 lit. i - 91 zł.

DECYZJA niniejsza stała się ostateczna w dniu 4.12.2023 wobec nie zaskarżenia jej przez strony w ustalonym terminie.

INSPEKTOR  
*M. Budz*  
Majdalena Budzewska-Syska

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

*Ewa Bachry*

Z-ca Dyrektora Wydziału  
Urbanistki i Architektury

/dokument podpisany elektronicznie/



Signed by /  
Podpisano przez:

Ewa Anna Bachry

Date / Data:  
2023-11-16  
13:35

#### **Decyzję otrzymują strony postępowania (ePUAP):**

1. Pan, *t*  
Pełnomocnik: Pan Grzegorz Dżus
2. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Olsztynie
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

**Do wiadomości:**

1. Gmina Olsztyn
2. PINB dla m. Olsztyna
3. a/a - l.dz. 1792/2022

Dane do kontaktu: insp. Danuta Florczykowska (pok. 301, tel. 89 527 31 11 w. 333)

**Pouczenie:**

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
  - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
  - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

## **CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **Budynku Wieży Widokowej**

**wraz z murami oporowymi, wewnętrzną drogą pożarową, stanowiskiem czerpania wody do celów p.pożarowych (urządzeniem wodnym do poboru wód powierzchniowych) i odtworzeniem naturalnego ukształtowania terenu**

**zlokalizowanego w Olsztynie**

**przy ul. Pływackiej na działkach nr: 1/8 , obr. 41 ; 1/23 obr. 44**

#### **1. Dane Ogólne**

##### **1.1. Inwestor**

adres: ul. Pływackiej 44

##### **1.2. Jednostka Projektowania**

**Dżus G.K. Architekci s.c.**

adres: 10-127 Olsztyn ul Artyleryjska 3H/L

##### **1.3. Podstawa opracowania**

- 1.3.1. Umowa zawarta z przedstawicielem Inwestorem
- 1.3.2. Program użytkowy oraz wytyczne dostarczone przez przedstawiciela Inwestora
- 1.3.3. Konsultacje z Inwestorem
- 1.3.4. Analizy i koncepcja na bazie programu funkcjonalnego zaakceptowana przez Inwestora
- 1.3.5. Mapa do celów projektowych
- 1.3.6. War. przyłączeniowe ( projekt nie obejmuje proj. uzbrojenia terenu , ale wieża będzie do nich dostosowana )
- 1.3.7. Uchwała nr XIV/171/07 Rady Miasta Olsztyn z dnia 29 sierpnia 2007 roku w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel , rejon Likusy w Olsztynie”.
- 1.3.8. Dokumentacja badań Podłoża Gruntowego oraz Opinia Geotechniczna odnośnie określenia warunków gruntowo-wodnych.
- 1.3.9. Pozwolenie wodno-prawne BI.ZUZ.4.4210.238.2022.UK z dn.05.05.2023 .
- 1.3.10. Obowiązujące prawodawstwo
- 1.3.11. Wizje lokalne
- 1.3.12. Pismo Prezydenta Miasta Olsztyn z dn.28.02.2022

## 1.4. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest **budowa 8 kondygnacyjnej wieży widokowej** wraz z murami oporowymi, elementami wewnętrznej drogi pożarowej i stanowiskiem czerpania wody do celów pożarowych oraz instalacjami wewnętrznymi przygotowanymi pod doprowadzenie poszczególnych przyłączy które objęte zostaną oddzielnym postępowaniem. Ponadto w ramach prac zakłada się odtworzenie nad podziemną kondygnacją widokową oraz w najbliższym sąsiedztwie wieży, naturalnego ukształtowania terenu pokrytego nawierzchnią trawiastą. Nie planuje się realizacji nowych dróg kołowych i ciągów pieszych z nawierzchnią utwardzoną, z wyjątkiem uzupełnienia istniejącego układu o elementy manewrowe drogi pożarowej (dojazd i dojście z istniejącej drogi do głównego wejścia oraz podjazd pożarowy z placem do zawracania dla kondygnacji nadziemnej).

Ponadto projekt uwzględnia realizację punktu czerpalnego wody do celów pożarowych z Jez. Ukiel.

## 2. Istniejący stan zagospodarowania działki

### 2.1. Położenie działki i ukształtowanie terenu

Działka Nr 1/8 obr.41 zajmuje niemal cały obszar półwyspu zlokalizowanego w środku ciężkości jeziora Ukiel, największego na terenie Olsztyna zbiornika wodnego. Znajduje się ona w dzielnicy Likusy położonej we wschodniej części miasta i zgodnie z zapisami obowiązującego MPZP stanowi jednostkę ZN2 (zieleń naturalna) z wyodrębnioną w jej ramach polaną widokową PW przeznaczoną pod lokalizację przedmiotowej wieży.

Na opracowywanym obszarze występują dość znaczne różnice terenowe i o ile stroma skarpa nad samą wodą ma na przeważającej długości wysokość około 1m do-1,5 m (co odpowiada rzędnej części centralnego przewężenia wynoszącej około 105,9mnpm), to już tereny po jego zachodniej i wschodniej stronie stanowią bardzo wyraźne wypiętrzenia. Od strony wjazdu wysokość bezwzględna działki oscyluje wokół rzędnej 112,9. Część zachodnia - kraniec półwyspu, w miejscu gdzie plan miejscowy lokalizuje polaną widokową z wieżą dochodzi do rzędnej przekraczającej 115m.n.p.n czyli ponad 10 metrów nad lustrem wód jeziora. Działka Nr 1/23 obr.44 stanowi obszar jeziora Ukiel.

### 2.2. Istniejąca zabudowa

W chwili obecnej jest to działka niezabudowana. Dotychczas na jej obszarze zrealizowano wewnętrzny układ drogowy dostosowany do parametrów drogi pożarowej, wewnętrzną instalację energetyczną i oświetlenia terenu oraz kanalizację deszczową wraz ze zbiornikami retencyjnymi. Znajdują się tu również zrealizowane: siłownia plenerowa oraz plac postojowy łodzi i kajaków. Ponadto w północnej części działki zlokalizowany jest kort tenisowy będący w realizacji, przy czym nie koliduje on z zakresem objętym niniejszym wnioskiem, a decyzja na jego realizację została wydana niezależnie od pozostałych, wydawanych równocześnie pozwoleń na budowę.

### 2.3. Istniejące ukształtowanie terenów zielonych

W chwili obecnej półwysp w obszarze zrealizowanych i planowanych inwestycji jest wyłączony z produkcji rolnej i niemal całą jego powierzchnię pokrywa starannie utrzymana trawiasta murawa. Drzewa rosną jedynie przy samej wodzie, wzdłuż brzegu półwyspu. Taka forma drzewostanu wynika z faktu, iż teren jeszcze do niedawna użytkowany jako grunty orne i pastwiska, co w sposób naturalny eliminowało wszelkie samosiewy.

### 2.4. Istniejący układ komunikacyjny

Podłączenie do drogi publicznej znajduje się we wschodniej części działki, gdzie teren jest zabezpieczony

ogrodzeniem z bramą. Żwirowy trakt (przedłużenie ulicy Pływackiej) będący dojazdem technicznym spełniającym wymogi drogi pożarowej biegnie wzdłuż północnego brzegu i na przesmyku odbija w kierunku południowym dochodząc w bezpośrednie sąsiedztwo projektowanej wieży i dalej kontynuowany jest wzdłuż brzegu jeziora. Niezależnie od drogi dojazdowej na półwyspie znajduje się ciąg pieszy ( wzdłuż południowej granicy ) jaki łączy się na wysokości projektowanego budynku w ciąg pieszo-jezdny.

## **2.5. Istniejące uzbrojenie terenu**

Teren jest uzbrojony w zalicznikową instalację elektryczną istniejącej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, oświetlenia terenu i zasilania projektowanej wieży a także lokalne odwonienie liniowe ze zbiornikami na deszczówkę dla pielęgnacji zieleni. Inwestor posiada też pozwolenie na budowę dla ujęcia wody do celów gospodarczych jakie zlokalizowane jest w północnej części działki.

## **2.6. Rozbiórka obiektów istniejących**

Na działce nie znajdują się obiekty przewidziane do rozbiórki. Jak wynika ze zaktualizowanej mapy do celów projektowych zdemontowane zostały elementy małej architektury w postaci „żagli terenowych” z pozostawieniem elementów mocowania w gruncie które nie kolidują z projektowanym dojazdem, ani innymi elementami zaprojektowanego PZT.

Na obecnym etapie projekt nie przewiduje wycinki drzew, a jedynie prace pielęgnacyjne w tym przycięcie ich koron i gałęzi do wysokości 3-4 metrów. Po realizacji obiektu i szczegółowych analizach widokowych zostanie podjęta ewentualna decyzja o zgodnych z MPZP prześwietleniach na głównych osiach widokowych.

## **2.7. Obiekty przeznaczone do dalszego użytkowania**

Zakłada się także dalsze użytkowanie wszystkich istniejących na działce obiektów budowlanych w tym m.in., elementów pola golfowego czy zrealizowanego układu komunikacyjnego z miejscem postojowym dla łodzi oraz siłowni plenerowej i realizowanego kortu tenisowego.

## **3.0 Projektowane zagospodarowanie działki**

Głównym celem autora projektu jest przywrócenie dla półwyspu i znajdującego się na nim wzgórze jak najbardziej naturalnego charakteru, przy jednoczesnym upamiętnieniu funkcjonującej w tym miejscu jeszcze przed aktem lokacyjnym Olsztyna kultury dawnych Prusów. Wieża zostanie zlokalizowana w miejscu wyznaczonej planem polany widokowej.

Projekt PZT nie przewiduje lokalizacji dróg dostępnych komunikacji samochodowej, a jedynie pozostawienie istniejącego dojazdu technicznego i ciągu pieszego (na pewnym odcinku funkcjonującego jako ciąg pieszo-jezdny i jednocześnie spełniającego wymogi drogi p.pożarowej) z rozbudową jego fragmentu oraz dostosowaniem do wymogów związanych z zabezpieczeniem pożarowym i technicznym (dojazdu do budynku i punktu czerpalnego). Oznacza to zapewnienie dojazdu dla pojazdów uprzywilejowanych i specjalnych tzn. wozu strażackiego, karetki, odbioru odpadów, czy pojazdów obsługi wieży itp. Ze względu na funkcję i przeznaczenie budynku nie jest wymagana komunikacja samochodowa innych pojazdów niż uprzywilejowane i specjalne.

W południowej części półwyspu wykonane zostanie stanowisko czerpalne do celów p.pożarowych. Składa się ono ze studni umieszczonej bezpośrednio w jeziorze (jez.Ukiel. dz. Nr. 1/23 obr. 44) , rurociągu grawitacyjnego i studni czerpalnej przy drodze pożarowej. Urządzenie to (olicznikowane) będzie służyła okresowemu poborowi wody do podlewania zieleni oraz przez cały rok ( 24h/dobę) będzie zgodnie z obowiązującym prawodawstwem o ratownictwie p.poż. zabezpieczać wodę do celów gaśniczych. Inwestor posiada też pozwolenie na budowę dla ujęcia wody do celów gospodarczych jakie zlokalizowane będzie w północnej części działki. Bez zmian pozostają wszystkie wykonane i przewidywane na działce instalacje ( w tym złącze kablowo-pomiarowe oraz jego lokalizacja pozostają bez zmian i wymagają jedynie zabezpieczenia na czas

budowy). W momencie doprowadzenia w ulicy Pływackiej miejskiego wodociągu oraz kanalizacji sanitarnej (Inwestor posiada stosowne porozumienie z PWiK) zakłada się podłączenie do nich projektowanego budynku. Wewnętrzne instalacje wod-kan (od punktów włączeniowych przy granicy działki do projektowanego budynku) objęte będą odrębnym postępowaniem.

Zakłada się także pozostawienie bez zmian istniejących na działce obiektów budowlanych w tym m.in., miejsca postojowego dla łodzi i kajaków oraz siłowni plenerowej i realizowanego obecnie kortu tenisowego. Cała kondygnacja podziemna nakryta będzie ziemią pochodzącą z wykopów aby zminimalizować transport i związany z tym ślad węglowy. Ukształtowanie wzgórza zostanie przywrócone do kształtu z okresu przed rozpoczęciem prac budowlanych na półwyspie na podstawie archiwalnego układu warstw. Również po wykonaniu warstwy nośnej drogi dojazdu przeciwpożarowego (z geokraty) powierzchnia nad nią zostanie w całości zadarniona z montażem punktów wyznaczających jej przebieg w terenie.

### **3.1. Zabudowa**

Projektowana wieża znajdzie się w najwyższym punkcie istniejącego wzgórza. Będzie ona posiadać kilka rodzajów platform widokowych, w tym najniższą ukrytą pod powierzchnią terenu na której znajdzie się główne wejście do budynku i terenowe wejścia do loggi poszczególnych „lunet”. Przestrzeń tą przed osuwaniem się mas ziemnych zabezpieczają żelbetowe ściany oporowe. Przestrzeń ta zapewni niezwykle doznania związane z faktem, iż poruszając się po jej wnętrzu zobaczymy przez poszczególne lunety jedynie naturalny krajobraz przeciwnego brzegu i wgląd w taflę jeziora ( luneta południowo-wschodnia została tak ustawiona, że jej oś przebiega w kierunku najbardziej odległego fragmentu brzegu z drugiej strony jeziora ). Ze względu na swoją symbolikę oraz walory krajobrazowe otoczenia, jej nadziemna część w całości zostanie pokryta ażurem z naturalnego drewna.

### **3.2. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi**

Studnia do celów pożarowych składa się z ujęcia pod lustrem wody jeziora, rury pcv dostarczającej grawitacyjnie wodę do studni czerpalnej, zabezpieczonej odpowiednim włazem z której w razie pożaru odbywać się będzie pobór wody. Ze względu na wysokość lustra wody nie będzie ona zamrażała w okresie zimowym. Studnia zostanie opomiarowana dla wody przeznaczonej do podlewania terenów zielonych w okresie przewidzianym decyzją o pozwoleniu wodno-prawnym, a jednocześnie zgodnie z obowiązującym prawodawstwem przez cały rok zabezpieczy wodę do celów gaśniczych.

### **3.3. Sposób odprowadzenia ścieków**

Obiekt zostanie podłączony do infrastruktury miejskiej kanalizacji sanitarnej na podstawie odrębnego wystąpienia, po realizacji sieci w ulicy Pływackiej w której kosztach (zgodnie z podpisanym porozumieniem) partycypuje Inwestor.

### **3.4. Projektowany układ komunikacyjny**

Układ komunikacji wewnętrznej półwyspu pozostaje bez zmian, z wyjątkiem korekty istniejącego dojazdu technicznej w bezpośrednim sąsiedztwie budynku. Droga posiada na całej długości wymagane 3,5 m szerokości i nośność 100kN, ale na końcowym odcinku zgodnie z PZT musi być: wykonany podjazd i sięgacz dojazdu pożarowego z niezbędnym placem manewrowym . W miejscu gdzie istniejący dojazd techniczny łączy się z ciągiem pieszym (tworząc ciąg pieszo-jezdny stanowiący podjazd/dojście do głównego wejścia) będzie on jednocześnie pełnił funkcję dojazdu i placu manewrowego dla stanowiska czerpalnego studni do celów przeciwpożarowych. Niezbędne jest potwierdzenie nośności wykonanych traktów komunikacyjnych dla przejazdu pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100 kN oraz po zadarnieniu wskazanego fragmentu drogi zamontowanie systemowych punktów oznaczających przebieg drogi w trawniku.

### 3.5. Sposób włączenia do drogi publicznej

Sposób włączenia do drogi publicznej pozostaje bez zmian. W ogrodzeniu wschodniej granicy nieruchomości znajduje się brama wjazdowa na drogę będącą przedłużeniem ulicy Pływackiej.

### 3.6. Sieci i urządzenia uzbrojenia terenu

Obiekt powinien posiadać docelowo urządzenia sanitarne, co wiąże się z uzbrojeniem go w przyszłości ( w kolejnym etapie inwestycji ) w przyłącza wodno-kanalizacyjne, realizowane w ramach porozumienia Inwestora z Gminą Olsztyn.

Istniejące przyłącze energetyczne zapewnia wystarczającą moc dla obsługi inwestycji.

### 3.7. Projektowane ukształtowanie terenu i układ zieleni

Projekt nie zakłada zmiany ukształtowania terenu, poza niewielkimi korektami wzniesienia w obrębie realizowanej kondygnacji podziemnej celem przywrócenia jego historycznego ukształtowania. Układ zieleni również pozostaje bez zmian. Nad podziemną kondygnacją widokową odtworzona zostanie nawierzchnia trawiasta.

## 4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części terenu

Powierzchnia terenu objętego wnioskiem	10176,5 m <sup>2</sup>
Pow zabudowy proj. wieży	163,7 m <sup>2</sup>
Powierzchnia przyziemia ( ukrytego pod warstwą ziemi )	847,8 m <sup>2</sup>
Pow. tarasów	216,8 m <sup>2</sup>
Pow. modernizowanej drogi pożarowej	505,3 m <sup>2</sup>
Pow. placu manewrowego drogi pożarowej	508,5 m <sup>2</sup>
Pow. biologicznie czynna ( w tym plac manewrowy )	8782,2 m <sup>2</sup>

## 5. Informacje i dane

### 5.1. Warunki – ograniczenia lub zakazy wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

*2. Celem regulacji zawartych w planie jest :*

*2.1.ochrona cennych przyrodniczo terenów między jeziorami Ukiel i Sukiel,*

*2.2. zachowanie ciągłości planistycznej dla terenów, na których dotychczasowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność,*

*2.3. zagospodarowanie terenów zieleni na cele turystyki, rekreacji i wypoczynku.*

Zgodnie z zapisami MPZP projekt przewiduje zagospodarowanie terenu na cele turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz ochronę cennego przyrodniczo obszaru między jeziorami Ukiel i Sukiel. W związku z powyższym wprowadzając przewidziane planem funkcje zakłada on odtworzenie naturalnego krajobrazu dawnego ostrowa poprzez sprowadzenie istniejącej już infrastruktury pod powierzchnię terenu oraz zastąpienie występujących tu jeszcze do niedawna pól uprzanych naturalną łąką i samymi nawierzchniami trawiastymi.

Dla ZN2 i PW plan zakłada zakaz zabudowy z **wyjątkiem** punktów i **wież widokowych**, która to wieża jest tematem niniejszego projektu. Dla wszystkich kondygnacji budynku podstawową funkcją jest zapewnienie użytkownikowi jak najatrakcyjniejszych panoram widokowych. Kondygnacja podziemna to wybrane kadry „dziewiczego” niemal terenu oraz przez lunetę południowo-wschodnią wgląd w kierunku najodleglejszego brzegu ( wybrano kadr w którym tafla jeziora jest najdłuższa, przez co stworzono wrażenie, iż zbiornik wodny

jest znacznie większy niż w rzeczywistości ; osoba znajdująca się w punkcie widokowym nie widzi bowiem z wnętrza podchodzących bliżej zarysów brzegów z innych kierunków) . Na tej kondygnacji znajduje się główne wejście do budynku. Kondygnacja +-0 z niezależnym wejściem terenowym na poziom nadziemnej podstawy wieży to panorama z wysokości naturalnego wzgórza . Wyżej otwieramy widoki na wody jeziora wokół półwyspu i w dalszej perspektywie (wraz z wznoszeniem się na kolejne poziomy) na panoramę miasta. Aspekt widokowy uwzględnia również konstrukcja i forma windy , która na najwyższych kondygnacjach ma formę dźwigu panoramicznego. Wyjeżdżając niejako z podziemi pokonujemy 5 kondygnacji w zamkniętym szybie i dopiero nagle na kondygnacji 6 otwiera się z dużej wysokości widok w kierunku północnym (wybrana strona świata nie powoduje oślnienia bezpośrednim światłem słonecznym ). Najwyższa odkryta kondygnacja to typowy odsłonięty taras widokowy.

**3. MPZP dla ZN2 w pkt3a „wprowadza zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi... za wyjątkiem: ...  
... urządzeń obejmujących „dojazdy techniczne” oraz realizację „ciągów pieszych, tras rowerowych, nartostrad i przejazdów kołowych”.**

Jednocześnie pkt 3f) zasady obsługi w zakresie komunikacji definiuje:

- na terenie zieleni nie przewiduje się lokalizacji dróg dostępnych komunikacji samochodowej, za wyjątkiem niezbędnych dojazdów technicznych, realizowanych jako ciągi pieszo-jezdne.
- obsługa komunikacyjna terenów zieleni przewidziana jest w formie zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez tereny MN,ZP i ZN

Projekt PZT nie przewiduje lokalizacji dróg dostępnych komunikacji samochodowej a jedynie pozostawienie istniejącego dojazdu technicznego i ciągu pieszego (na pewnym odcinku funkcjonującego jako ciąg pieszo-jezdny i jednocześnie spełniającego wymogi drogi p.pożarowej) z rozbudową jego fragmentu oraz dostosowaniem do wymogów związanych z zabezpieczeniem pożarowym i technicznym (dojazd do budynku i punktu czerpalnego). Przejazd kołowy oznacza przejazd pojazdów uprzywilejowanych i specjalnych tzn. wozu strażackiego, karetki, odbioru odpadów, dowóz osób niepełnosprawnych, czy pojazdy obsługi wieży itp. Ze względu na funkcję i przeznaczenie budynku nie jest wymagana komunikacja samochodowa innych pojazdów niż uprzywilejowane i specjalne.

**4. Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §8. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.**

Zgodnie z zapisami MPZP projekt nie przewiduje nawierzchni utwardzonych ( w chwili obecnej istnieją trakty żwirowe ), zaś użytkownik w obrębie posesji porusza się jedynie pojazdami elektrycznymi (typ wózki golfowe). Nie projektuje się nowych elementów kanalizacji deszczowej. Całość wód opadowych zagospodarowana zostanie w obrębie terenu inwestycji: część w zrealizowanych zbiornikach na deszczówkę, pozostała zaś na terenach zielonych.

**12.Prace ziemne zmieniające naturalny układ terenu należy ograniczyć do niezbędnych, w celu zachowania jego walorów krajobrazowych.**

Celem zachowania walorów krajobrazowych najniższą kondygnację wkomponowano w naturalne wzgórze; ziemię z wykopów wykorzystując na miejscu do ponownego zasypiania przyziemia oraz obsypania ścian oporowych lunet, profilując w naturalny sposób spadek zbocza. Ponieważ przez wiele lat teren ten był użytkowany rolniczo m.in. jako grunty orne, uległ on stopniowemu wypłaszczeniu i istnieje nawet w pewnym sensie szansa przywrócenia formy zbliżonej do czasów przed rewolucją agrarną.

Nie zakłada się usuwania zieleni wysokiej ani krzewów.

Na obecnym etapie wniosek o pozwolenie na budowę nie obejmuje przyłączy, gdyż te będą realizowane oddzielnie, w zależności od uzyskanych warunków lub są wykonywane obecnie zgodnie z zapisami planu mówiącymi m.in., iż jeżeli *budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się stosowanie toalet o technologii ekologicznie czystej, zgodnie z odrębnymi przepisami.* Ponadto Inwestor podpisał w sprawie realizacji sieci stosowne porozumienie celem docelowego uzbrojenia działki w przyłącza wodno-kanalizacyjne.

## 5.2. Ochrona zabytków

Działka na którym projektowany jest obiekt nie jest wpisana do rejestru zabytków ani gminnej ewidencji zabytków i nie znajduje się na terenie objętym ochroną konserwatorską.

## 5.3. Wpływ eksploatacji górniczej

Nie dotyczy, gdyż zamierzenie nie znajduje się w granicach terenu górniczego

## 5.4. Zagrożenie dla środowiska oraz higieny i zdrowia

Obiekt nie wprowadza szczególnych zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

Zakłada się:

- miejscową retencję wód opadowych w zbiornikach na deszczówkę i trawiastych nawierzchniach łącznie z zadaszeniem kondygnacji podziemnej
- zakłada się izolację termiczną celem zminimalizowania potrzebnej energii grzewczej; pomieszczenia w których znajdują się instalacja wodna otrzymają elektryczną instalację grzewczą.
- wentylację naturalną oraz mechaniczną z odzyskiem ciepła
- nie przewiduje się emisji hałasu, wibracji oraz uciążliwych zapachów
- odpady stałe, segregowane wywożone będą przez wyspecjalizowaną firmę

Planowana inwestycja nie powoduje żadnych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników oraz ich otoczenia.

## 6. Warunki ochrony przeciwpożarowej

**A. Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o drogach pożarowych oraz dojściach dla ekip ratowniczych, zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym o wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, urządzeniach i innych rozwiązaniach w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, usytuowaniu źródeł wody do celów przeciwpożarowych, hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody oraz stanowisk czerpania wody wraz z dojazdami dla pojazdów pożarniczych, nasadach służących do zasilania urządzeń gaśniczych i innych rozwiązaniach przewidzianych do tych działań oraz dźwigach dla ekip ratowniczych i prowadzących do nich dojściach.**

Dla budynku wymagane jest zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości 20 dm<sup>3</sup>/s. Zaprojektowano punkt poboru wody z jeziora ze stanowiskiem dla wozu bojowego. Zapewniono dostęp do 30% elewacji z drogi pożarowej.

**B. Informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o parametrach wpływających na odległości dopuszczalne.**

Budynek jest zlokalizowany w odległości co najmniej 4 metrów od sąsiednich działek budowlanych.

## **7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki obiektu.**

Obiekt będzie realizowany w terenie na którym nie ma obecnie dróg dostosowanych do ruchu ciężkiego sprzętu budowlanego, tak więc aby chronić obecne specjalistyczne nawierzchnie trawiaste, konieczne będzie na czas prowadzenia prac rozłożenie na ich powierzchni drogi tymczasowej np. z płyt betonowych lub geokraty, które po zakończeniu prac powinny być rozebrane.

Należy zwrócić szczególną uwagę na warunki BHP ze względu na wysokość obiektu oraz występujące w tym obszarze silne wiatry.

## **8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu**

### **8.1 . Przepisy prawa, w oparciu o które dokonano określenia Obszaru Oddziaływania Obiektu:**

Na podstawie aktów prawnych o których mowa w art.3 pkt.20 ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami) tj.: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. **w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zm.), Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. **o drogach publicznych** (Dz. U. z 2015 r., poz. 460), Załącznika do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. **w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. Zmianami)

### **8.2 Wyznaczenie otoczenia lokalizacji inwestycji**

**Terren inwestycji obejmuje niewielki fragment działki nr: 1/8 , obręb 41 oznaczony jako PW – polana widokowa gdzie zlokalizowany będzie budynek wieży widokowej. Otoczenie obiektu to rozległa polana i okalające półwysp wody jez. Ukiel.**

### **8.3. Analiza O.O.O.**

a) **Przestąpienie, zacielenie** - ponieważ dla terenu ZN2 oraz wchodzącego w jego skład obszaru PW funkcjonuje zapis o zakazie zabudowy ( z wyjątkiem punktu lub wieży widokowej ) nie zachodzi ryzyko powstanie jakichkolwiek innych obiektów na tym terenie, a w związku z tym ich przystąpienia lub zacielenia.

**Wobec powyższego spełniony jest** - Par.13, ust.1, ust.2, ust.4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r z późn. zmianami.

b) **Oświetlenie i nasłonecznienie**- Spełniony jest Par. 60, ust.1, ust.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r z późn. zmianami. Biorąc pod uwagę potencjalną możliwość zabudowy działek sąsiednich w odległości niemal 400 metrów i przyjmując usytuowanie budynku ze ścianami posiadającymi otwory okienne lub drzwiowe na działce sąsiedniej, lokalizacja i parametry planowanej inwestycji gwarantują, że cień od wieży nie będzie oddziaływał na działki sąsiednie, jak również nie będzie powodował ograniczenia w zakresie minimalnego czasu nasłonecznienia pomieszczeń w innych budynkach.

**Nowa zabudowa nie spowoduje zacielenia obiektów, które mogą powstać na działkach sąsiednich zgodnie z zapisami MPZP.**

### **c) Ograniczenia dla ewentualnej zabudowy w sąsiedztwie.**

Ze względu na wielkość działki, otoczenie jeziora i odległości rzędu 400 m do granicy powstanie wieży nie ma

wpływu na zabudowę działek sąsiednich.

**Wobec powyższego nie występuje żadne ograniczenie w zakresie lokalizacji zabudowy lub urządzeń budowlanych na działkach sąsiednich.**

**d) Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe-** Wg Warunków Ochrony Przeciwożarowej autorstwa rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń p.poż projektowana zabudowa spełnia wszelkie obowiązujące w tym względzie wymogi obowiązującego prawodawstwa i nie ogranicza zabudowy sąsiednich działek budowlanych z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

**Wobec powyższego spełniony jest Par. 271 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r z późn. zmianami.**

**e) Miejsca postojowe dla samochodów osobowych.**

Na działce Inwestor wprowadził zakaz wjazdu samochodami z silnikami spalinowymi, poza pojazdami specjalnymi (między innymi służb komunalnych). **Wobec powyższego należy stwierdzić, że istniejące miejsca postojowe nie oddziałują na sąsiednie działki budowlane.**

**f) Miejsca gromadzenia odpadów stałych**

Zaprojektowano pom gospodarcze związane z obsługą obiektu w jego wnętrzu.

**Wobec powyższego należy stwierdzić że: zaprojektowane miejsca gromadzenia odpadów stałych nie oddziałują na sąsiednie działki budowlane.**

**g) Oddziaływanie budynku na środowisko naturalne - ochrona klimatu akustycznego ,ochrona powietrza i środowiska.**

Hałas emitowany przez zainstalowane w budynku urządzenia nie będzie przekraczał wartości dopuszczalnych, w budynku nie projektuje się urządzeń powodujących emisję gazów ani pyłów. Inwestycja zapewnia warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób, zapewnia ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby i prawidłowe odprowadzenie wód powierzchniowych zapewniając ochronę terenów bezpośrednio przyległych.

**h) Zasięg Obszaru Oddziaływania Obiektów**

Na podstawie przeprowadzonej powyżej analizy stwierdza się, że O.O.O. – wieży widokowej mieści się w całości na działkach do których Inwestor posiada prawo do dysponowania na cele budowlane w granicach jednostek planu ZN2 i PW.

Z cytowanych przepisów wynika, że inwestycja nie oddziałuje na działki sąsiednie i dla terenów niezabudowanych nie wyklucza możliwości lokalizacji zabudowy lub urządzeń budowlanych, natomiast dla terenów zabudowanych nie oznacza zmiany warunków użytkowania określonych w przepisach techniczno-budowlanych.

Nie występuje oddziaływanie obiektów w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu takich jak przepisy p.pożarowe, sanitarne itp. Nie zachodzi oddziaływanie brył obiektów w zakresie zacieniania czy przesłaniania. W zakresie zagospodarowania na działkach sąsiednich nadal będzie możliwe w niezmienionym zakresie uzyskanie wskaźnika intensywności zabudowy oraz funkcji określonej

MPZP.

**W związku z powyższym należy stwierdzić że zakres oddziaływania powyższej inwestycji ogranicza się do terenu objętego wnioskiem.**

## **9. Uwagi ogólne**

**9.1. Szczegółowe rozwiązania zawierają Projekty Techniczne nie wchodzące w zakresie niniejszego opracowania.**

**9.2. Wszelkie prace ziemne, zarówno związane z wykopami jak i przemieszczaniem mas ziemnych prowadzić tak by zminimalizować ingerencję w układ wzgórze i nie doprowadzić do zanieczyszczenia gleby oraz wód, zarówno powierzchniowych jak i podziemnych. Ziemia z wykopów powinna docelowo zostać zagospodarowana na wzgórze; odłożony humus wykorzystać do przekrycia kondygnacji podziemnej.**

**9.3. Roboty budowlane wykonywać pod nadzorem osób z uprawnieniami budowlanymi w zakresie wykonawstwa.**

**9.4. Część podziemną należy zlecić firmie specjalistycznej. W czasie ich wykonywania, należy przewidzieć środki zabezpieczające przed rozmoczeniem i przemarzeniem podłoża, zalaniem wykopu przez wody opadowe lub powierzchniowe. Podobnie dotyczy to wysoce specjalistycznych prac w obrębie wieży, wymagających wiedzy, doświadczenia i przyjętych procedur oraz odpowiedniego sprzętu.**

**9.5. Roboty budowlane należy wykonywać zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującym prawodawstwem**

**9.6. Wszystkie mat. budowlane, instalacyjne i wykończeniowe powinny posiadać wymagane atesty.**

**9.7. Materiały elewacyjne i wykończeniowe do zatwierdzenia przez nadzór autorski.**

**9.8. Przestrzegać przepisów BHP.**

**9.9. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości kontaktować się z nadzorem autorskim.**

**9.10. Projekt architektoniczny rozpatrywać łącznie z projektami branżowymi, opiniami, uzgodnieniami i decyzjami. Przed rozpoczęciem prac osoby prowadzące i nadzorujące inwestycję powinny zapoznać się z całością dokumentacji.**

**9.11. Przed rozpoczęciem prac i usunięciu całości przewidzianych projektem mas ziemnych całość dokumentacji sprawdzić w naturze i dopiero po pomiarach geodezyjnych oraz potwierdzeniu, bądź wprowadzeniu korekt przez nadzór autorski rozpocząć dalszą część realizacji.**

Opracował:

mgr inż. arch. Grzegorz Dżus  
nr upr.1/96/OL