

PREZYDENT OLSZTYNA
Plac Jana Pawła II 1

UA.6740.135.2025
Nr dokumentu: 191916.08.2025-W

Olsztyn, dnia 01.08.2025 r.

DECYZJA Nr II - 209 / 2025

o zmianie decyzji w sprawie pozwolenia na budowę

Na podstawie art. 36 a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U.2024.725 z zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2024.572 z m.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.04.2025 r., l.dz. 851/2025, inwestora - NORD INWEST Sp. o.o. reprezentowanej przez pełnomocnika Pana

o r z e k a m

zmienić decyzję Prezydenta Olsztyna Nr II-184/2023 z dnia 04.08.2023 r., znak: UA.6740.62.2023, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu trzech budynków usług turystycznych - hotelu z funkcjami towarzyszącymi, dojazdami, dojściami, murami oporowymi i garażem podziemnym nad jeziorem Ukiel w Olsztynie wraz z rozbiórką obiektów budowlanych - budynku niemieszkalnego i czterech innych budowli przy ulicy Miłej w Olsztynie (obręb 35 - dz. nr 1 i 2/13), zmienioną decyzją Prezydenta Olsztyna Nr II-83/2024 z dnia 28.03.2024 r., znak: UA.6740.21.2024

w zakresie:

1. **zatwierdzenia projektu zamiennego zagospodarowania terenu i projektu zamiennego architektoniczno - budowlanego (zał. nr 1 do decyzji),**
2. **udzielenia pozwolenia na budowę budynku nr 4 (C) wraz z zagospodarowaniem terenu zgodnie z projektem zamiennym zagospodarowania terenu i projektem zamiennym architektoniczno - budowlanym opracowanym przez:**
mgr inż. arch. Damian Kotwicki upr. bud. nr 2/2005/OL WM-0167,
mgr inż. arch. Marcin Bądaruk upr. bud. nr MA/043/11 MA/043/11,

Zmiany polegają na:

- a) **Zwiększenia terenu inwestycji o działkę nr 35-6/6, (przedłużenie ciągu pieszego).**
- b) **Zwiększenia powierzchni zabudowy poprzez zaprojektowanie czwartego budynku usług turystycznych - hotelu z garażem podziemnym, funkcjami towarzyszącymi, dojazdami, dojściami.**
- c) **Zaprojektowanie drugiego miejsca na gromadzenie odpadów na zewnątrz budynków.**
- d) **Zmiana kształtu płyt balkonowych we wszystkich budynkach.**
- e) **Zmiana układu komunikacyjnego i funkcjonalnego w części podziemnej budynku A1 i A2 w celu zapewnienia dojazdu do hali garażowej pod budynkiem nowo projektowanym.**
- f) **Rezygnacja z przekształceń terenu i pozostawienie wcześniej przekształcanej skarpy w dotychczasowej formie.**

Pozostałe roboty budowlane nie objęte projektem zamiennym (j.w.), należy realizować zgodnie z projektem podstawowym, będącym integralną częścią decyzji o pozwoleniu na budowę Nr II-184/2023 z dnia 04.08.2023 r., znak: UA.6740.62.2023, oraz zgodnie z projektem zamiennym

DECYZJA niniejsza stała się
ostateczna w dniu 21.08.2025
wobec nie zaskarżenia jej przez
strony w ustalonym terminie.
INSPEKTOR
Magdalena Bładziska-Syska

będącymi integralnymi częściami decyzji o pozwoleniu na budowę nr II-83/2024 z dnia 28.03.2024 r. przy zachowaniu wszystkich warunków wynikających z tych decyzji.

Uzasadnienie

Inwestor działając w oparciu o art.36 a ustawy Prawo budowlane wystąpił o zmianę pozwolenia na budowę Nr II – 184/2023 wydanego dnia 04.08.2023 r. przez Prezydenta Olsztyna zmienionego decyzją Prezydenta Olsztyna nr II-83/2024 z dnia 28.03.2024 r. Pismem z dnia 23.04.2025 r., znak: UA.6740.135.2025 organ wezwał inwestora do uzupełnienia wniosku, który uzupełniono w dniu 08.05.2025 r.

Zgodnie z art. 61 §4 K.p.a. zawiadomieniem z dnia 12.05.2025 r., zapewniono stronom możliwość udziału w postępowaniu oraz możliwość wniesienia swoich uwag i zastrzeżeń. W terminie określonym w zawiadomieniu żadna ze stron nie wniosła uwag i zastrzeżeń dotyczących wnioskowanej inwestycji. W trakcie prowadzonego postępowania rozszerzono krąg stron ze względu na zmianę właściciela nieruchomości, na której będzie realizowana wnioskowana inwestycja. W dniu 28.05.2025 r. ponownie wysłano zawiadomienie o wszczęciu postępowania. W dniu 27.05.2025 r. Stowarzyszenie Ochrony Środowiska, Krajobrazu i Architektury z siedzibą w Warszawie złożyło wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu administracyjnym na prawach strony. Żądanie swoje oparło na podstawie art. 31 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2024.572). Przywołany przez Stowarzyszenie art. 31 K.p.a. zgodnie z art. 28 pkt 3 ustawy Prawo budowlane (Dz.U.2024.725 z zm.) nie ma zastosowania w postępowaniu administracyjnym w sprawie pozwolenia na budowę. Organ pismem z dnia 29.05.2025 r. poinformował Stowarzyszenie, że na tej podstawie nie przysługuje wnioskującemu przymiot strony. W dniu 10.06.2025 r. wpłynęło zażalenie Stowarzyszenia Ochrony Środowiska, Krajobrazu i Architektury na powyższe stanowisko organu. Zażalenie zgodnie z właściwością zostało przekazane w dniu 13.06.2025 r. do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego. Do dnia wydania decyzji nie rozpatrzono zażalenia.

Organ po analizie dołączonego do wniosku projektu budowlanego stwierdził, że projekt zawiera nieprawidłowości. Postanowieniem z dnia 02.06.2025 r., nałożono na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości, w terminie 30 dni od daty otrzymania postanowienia. Jednocześnie poinformowano, że nie usunięcie ich spowoduje wydanie decyzji o odmowie zatwierdzenia dołączonego do wniosku projektu i udzielenia pozwolenia na budowę. Dnia 03.07.2025 r. wpłynęła odpowiedź na postanowienie wraz z uzupełnionym projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym.

Zgodnie z art. 10 § 1 K.p.a. zawiadomieniem z dnia 18.07.2025 r., zapewniono stronom przed wydaniem decyzji możliwość zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz możliwość wypowiedzenia się, co do zebranych materiałów. Do dnia wydania decyzji żadna ze stron nie wniosła uwag do zebranych materiałów dowodowych.

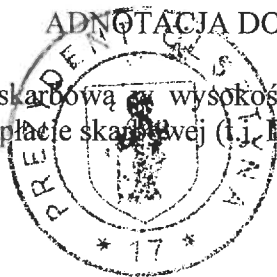
Z przedłożonych akt sprawy wynika, że inwestor wypełnił wszystkie obowiązki nałożone w art. 35 ust. 1 i art. 32 ust. 4 Prawa budowlanego. Przedłożył oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno - budowlany wraz z kopiami dokumentów potwierdzającymi posiadanie przez projektantów uprawnień projektowych i ich przynależności do izb zawodowych, oraz oświadczenie projektantów o zgodności projektów z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej, a przedsięwzięcie nim objęte jest a przedsięwzięcie nim objęte jest zgodne z Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr LII/599/09 Rady Miasta Olsztyn z dnia 16 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Dajtki”.

Wobec powyższego należało orzec jak powyżej.

Decyzja niniejsza nie jest ostateczna, służy od niej prawo wniesienia odwołania do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego za pośrednictwem Prezydenta Olsztyna w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji. Pisemne oświadczenie o zrzeczeniu się praw do złożenia odwołania od decyzji składa się w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Zrzeczenie się prawa do odwołania powoduje, że decyzja stanie się ostateczna i prawomocna tj. nie będzie możliwości zaskarżenia jej do WSA.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 539,00 zł na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111) część III ust. 9 pkt. 1 lit. a.



z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Ewa Bachry
Ewa Bachry
Z-ca Dyrektora Wydziału
Urbanistyki i Architektury

2025 - 06 - 01

wysłano dnia

podpis

Otrzymują:

1. NORD INWEST Sp. o.o. – do pełnomocnika (1 egz. proj.)
2. AHOZ Development Sp. o.o. w Olsztynie
3. Gmina Olsztyn –GGN –w/m
4. Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie
5. aa - (l. dz.851/2025) 2025 (+ 1 egz. proj.)

Do wiadomości

1. PINB dla m. Olsztyna- (+ 1 egz. proj.)

Dane do kontaktu: Joanna Żwireńło -pok. nr 301 UM, tel. 89 5060377

1. Podstawa opracowania.

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na podstawie:

- UCHWAŁA NR LII/599/09 Rady Miasta Olsztyn z dnia 16 listopada 2009 roku w sprawie uchwalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia Jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Dajtki”.
- Wytocznych Inwestora dotyczących programu inwestycji,
- Zaakceptowanej koncepcji architektonicznej przez Inwestora,
- Koordynacji i uzgodnień wielobranżowych,
- Obowiązujących przepisów: Prawo Budowlane, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymaganych norm.
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 roku w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie.

1.2 Zakres zmian w stosunku do projektu podstawowego, na który wydano pozwolenie na budowę

Projekt zamienny zagospodarowania terenu został opracowany do projektu zagospodarowania terenu, na który uzyskano prawomocną Decyzję nr II-184/2023 z dnia 4 sierpnia 2023 r. Olsztyn (znak sprawy UA.6740.62.2023, nr dokumentu 182074.08.203-W) oraz Decyzję zamienną nr II-83/2024 z dnia 28 marca 2024r. Olsztyn (znak sprawy UA.6740.21.2024, nr dokumentu 134950.03.2024-W)

Podstawowymi istotnymi zmianami w projekcie są:

- zwiększenie zakresu opracowania o działkę 6/6;
- doprojektowanie nowego trzykondygnacyjnego czwartego budynku usług turystycznych z garażem podziemnym;
- zmiana układu komunikacyjnego i funkcjonalnego w garażu podziemnym (likwidacja pom. magazynowych w celu przeniesienia 6 miejsc postojowych oraz wydzielenie przejazdu zapewniającego dojazd do garażu podziemnego pod budynkiem A1 i A3 oraz pod budynkiem C , wprowadzenie nowych pomieszczeń: przedsionka p.poż oraz rowerowni i kom. magazynowych.)
- zmiana dot. parametrów inwestycji,
- zmiana dotycząca bilansu terenu.

*W niniejszym projekcie zamiennym zmiany w części opisowej wprowadzono kolorem fioletowym. Podpunkty opisu, które nie ulegają zmianie oznaczono adnotacją: – **BEZ ZMIAN***

W projekcie zawarto tylko te rysunki, które uległy zmianie; na rzutach obrysowano na filetowo linią przerywaną z adnotacją strefy, które uległy zmianie oraz zmienione obrysy balkonów itp.

Część III załączników – dokumentacja bez zmian w stosunku do projektu podstawowego; dodano skan decyzji nr II-184/2023 oraz skan decyzji nr II-83/2024, aktualną mapę do celów projektowych oraz decyzję i dokumentację odnośnie wycinki drzew.

2. Przedmiot zamierzenia budowlanego.

2.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu czterech budynków usług turystycznych - hotelu z funkcjami towarzyszącymi, dojazdami, dojściami, murami oporowymi i garażem

URZĄD MIASTA OLSZTYN
Wydział Urbanistyki i Architektury
Plac Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

Na rysunku Planu Zagospodarowania Przestrzennego przedstawiono drzewa kolidujące z inwestycją, przeznaczone do wycinki wg odrębnego opracowania administracyjnego. Przewiduje się wycinkę drzew wyłącznie pod projektowany zjazd i drogę na posesje, miejsca parkingowe oraz pod projektowanymi budynkami; tak aby w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką (zgodnie z § 5 ust. 9). Na podstawie sporządzonej inwentaryzacji zieleni, która załączona jest w części III „Opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty” stwierdzono, iż na terenie przeznaczonym pod inwestycję nie występuje chroniony starodrzew.

Istniejąca kolizyjna infrastruktura techniczna w obrębie terenu inwestycji należąca do inwestora jest przeznaczona do rozbiórki w zakresie przyłączy: elektroenergetycznego, teletechnicznego i kanalizacji sanitarnej; znajdujących się na działce inwestora nr 1 obręb 35. Na działce nr 1 obręb 35 znajdują się obiekty budowlane przeznaczone do rozbiórki (punkt 3.1).

Istniejąca studnia głębinowa zlokalizowana na działce nr 1 nie koliduje w żaden sposób z projektowaną inwestycją i pozostaje do zachowania.

Rzędne terenu inwestycji wahają się w granicach od ok. 106,10m n.p.m. do 108,80m n.p.m. Z uwagi na rozległy obszar opracowania, teren inwestycji jest wypłaszczony, z niewielkim spadkiem w stronę jeziora Ukiel. – W strefie PL przywrócono istniejący zakres skarpy, dodatkowo, w strefie UP5 oraz UT16 skarpy wstępnie niwelowane, przywrócono do stanu istniejącego dostosowując do terenu istniejącego, aby jak najmniej wpływać w istniejące ukształtowanie terenu.

3.1 Projekt rozbiórki

– BEZ ZMIAN W STOSUNKU DO PROJEKTU PODSTAWOWEGO

3.1.1 Dane ogólne o inwestycji - podstawowe założenia projektowe

Przedmiotem opracowania jest projekt rozbiórki istniejącego budynku niemieszkalnego oraz czterech innych budowli znajdujących się przy ulicy Miłej na działce nr 1 obręb 35 Olsztyn; rejon Dajtki, otoczenie jeziora Ukiel.

Obiekty zaznaczono na rysunku zagospodarowania terenu, są to:

- 1).-budynek niemieszkalny „i1”- wysokość ok 3,23 m
- 2).-budowla inna „i.b.”- wysokość ok 2,38m
- 3).-budowla inna „i.b.”- wysokość ok 2,31m
- 4).-budowla inna „i.b.”- wysokość ok 2,95m
- 5).-budowla inna „i.b.”- wysokość ok 2,10m

Podstawą opracowania jest wizja lokalna, obowiązujące normy, przepisy i literatura.

Budynek niemieszkalny nr 1).

jest obiektem o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczony, usytuowany w północno-wschodniej części działki nr ew. 1. Obiekt usytuowany jest na rzucie zbliżonym do prostokąta z dachem płaskim. Bryła budynku ma wymiary maksymalne ok. 9,38 x 9 m (powierzchnia zabudowy ok. 84,42 m²). Jego wysokość to ok. 3,23 m.

Ściany nośne obiektu lekkie stalowe, obłożone blachą trapezową. Dach o konstrukcji stalowej, kryty blachą falistą. Obiekt jest w dobrym stanie technicznym.

Odległość od granic działek sąsiednich:

- od dz. nr ew. 1/23 obręb 44 – od ok. 0,9m do ok. 2,10m;

Budowla inna nr 2).

jest obiektem o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczony, usytuowany w północno-wschodniej części działki nr ew. 1. Obiekt usytuowany jest na rzucie zbliżonym do prostokąta z dachem płaskim. Bryła budynku ma wymiary maksymalne ok. 3,07 x 5,24 m (powierzchnia zabudowy ok. 16,09 m²). Jego wysokość to ok. 2,38 m.

W związku z powyższym, przed przystąpieniem do robót budowlanych należy sporządzić plan BIOZ zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Kolejność realizacji robót

- wykonanie ogrodzenia terenu i wyznaczenie dróg transportowych
- sprawdzenie i odłączenie wszystkich przyłączy infrastruktury technicznej oraz ich zabezpieczenie
- **USUNIĘCIE, WYWÓZ I UTYLIZACJA MATERIAŁÓW ZAWIERAJĄCYCH AZBEST PRZEZ SPECJALISTYCZNĄ FIRMĘ UPRAWNIONĄ DO TEGO TYPU PRAC.**
- rozbiórka obiektów
- ew. kruszenie materiałów na placu rozbiórki
- wywiezienie materiałów pochodzących z rozbiórki na wskazane składowiska odpadów oraz do punktów skupu złomu
- uporządkowanie terenu i oczyszczenie dróg transportowych z gruzu po pracach rozbiórkowych

3.1.3 Wymagania ogólne

Zaleca się przeprowadzenie rozbiórki obiektów metodą "ręczną", przy zastosowaniu urządzeń i maszyn niepowodujących samoistnego zawalenia się. Teren, na którym prowadzone są prace rozbiórkowe, powinien być ogrodzony i oznakowany w sposób zabezpieczający osoby niezatrudnione na budowie przed wejściem na teren obiektu.

Przed rozpoczęciem rozbiórki należy odłączyć wszelkie instalacje i media. Miejsca odłączenia, wyłączniki, zawory, winny znajdować się poza obrębem robót. Roboty powinny być tak prowadzone, aby nie została naruszona stateczność rozbieranych obiektów oraz tak, aby usuwanie jednego elementu konstrukcyjnego nie wywołało utraty stateczności i przewrócenia się innego fragmentu konstrukcji.

Nie dopuszczalne jest wykonywanie rozbiórki przez podkopywanie lub podcinanie konstrukcji od dołu.

Roboty rozbiórkowe należy wykonywać z zachowaniem maksimum ostrożności, należy przestrzegać przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy przy robotach rozbiórkowych, a w szczególności:

- stosować odpowiednie narzędzia i sprzęt,
- stosować urządzenia zabezpieczające i ochronne,
- stosować środki zabezpieczające pracowników,
- zapewnić bezpieczeństwo publiczne.

Ewentualne rusztowania do rozbiórek krokwi, ścian czy kominów nie stawiać bezpośrednio na stropie, lecz opierać na balach drewnianych ułożonych prostopadle do nośnych belek stropowych.

Podczas silnego wiatru nie wolno prowadzić robót na ścianach lub innych rozbieranych elementach konstrukcji albo pod nimi, ponieważ może zachodzić obawa zawalenia się konstrukcji pod wpływem parcia lub porywów wiatru.

Wszelkie prace powinny być prowadzone pod nadzorem osoby posiadające właściwe uprawnienia budowlane.

3.1.4 Rozbiórka stolarki okiennej i drzwiowej

Rozbiórkę obiektów budowlanych należy rozpocząć od demontażu stolarki drzwiowej i okiennej, rynien, instalacji odgromowych, instalacji elektrycznej, sanitarnej, c.o. itp. Przed demontażem należy sprawdzić, czy w skutek osiadania lub uszkodzenia nadproża ościeżnica nie spełnia funkcji podpory ściany. W takim przypadku należy je rozbierać podczas rozbiórki ściany.

Skrzydła drzwiowe i okienne zdjąć z zawiasów, zdemontować opaski, ościeżnice wykuć z muru.

- dla pracowników zatrudnionych przy robotach rozbiórkowych należy zabezpieczyć odzież ochronną oraz środki ochrony osobistej,
- na wyposażeniu placu rozbiórki powinny znaleźć się środki pierwszej pomocy, środki p.poż i środki łączności (telefon),
- jeżeli zachodzi możliwość wywrócenia przez wiatr części konstrukcji obiektu należy bezwzględnie wstrzymać prowadzenie robót rozbiórkowych. Decyzję o prowadzeniu robót dla konkretnych warunków atmosferycznych powinien podjąć uprawniony kierownik budowy,
- zabronione jest prowadzenie robót rozbiórkowych przy widoczności mniejszej niż 30m, podczas opadów deszczu, śniegu, gołoledzi i przy wietrze o prędkości większej niż 10m/s,
- przewracanie ścian lub innych części obiektu przez podkopywanie i podcinanie jest zabronione,
- w czasie wykonywania robót rozbiórkowych sposobem przewracania długość umocowanych lin powinna być trzykrotnie większa od wysokości obiektu, a ich umocowanie powinno być niezawodne,
- podnoszenie ciężarów przekraczających maksymalną nośność stosowanego sprzętu jest zabronione; podnoszone fragmenty konstrukcji muszą przed podniesieniem zostać całkowicie oddzielone od pozostałej konstrukcji,
- do usuwania gruzu w czasie robót rozbiórkowych należy stosować zsuwnie pochyle lub rynny zsypane,
- otwory w stropach, do których możliwy jest czasowy dostęp ludzi muszą zostać szczelnie ogrodzone i zakryte,
- robotnicy pracujący na wysokości 4m i powyżej powinni być zabezpieczeni pasami ochronnymi lub linami umocowanymi do trwałych elementów budynku; ewentualnie użyte rusztowania powinny posiadać stosowne atesty,
- w czasie wykonywania robót rozbiórkowych sposobami zmechanizowanymi wszystkie osoby i maszyny powinny znajdować się poza strefą niebezpieczną,
- materiały niebezpieczne powinny zostać zutylizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3.1.9 Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do robót szczególnie niebezpiecznych

- zapoznanie pracowników zatrudnionych na terenie rozbiórki z zakresem niebezpieczeństwa przy poszczególnych fazach robót rozbiórkowych bezpośrednio przed przystąpieniem do wykonywanych robót,
- przeprowadzenie szkoleń z zakresu BHP oraz innych zasad przestrzegania przepisów w przypadku powstania wypadku na budowie.

Instruktaż należy przeprowadzić w oparciu o:

- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn. 26.09.1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy - Dz.U. nr 129 poz.844 (wraz z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 06.02.2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywanych robót budowlanych - Dz.U. nr 47 poz.401 (wraz z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 27 lipca 2004r. w sprawie szkolenia w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy - Dz.U. nr 180 poz.1860 (wraz z późniejszymi zmianami).

Instruktaż powinien obejmować:

- wskazanie pracownikom istniejących zagrożeń,
- zapoznanie pracowników ze środkami ochrony indywidualnej oraz udzielenie informacji o tych środkach i zasadach ich stosowania (wg załącznika nr 2 do Rozporządzenia Ministra Pracy Polityki Socjalnej w sprawie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy),



Zdj.2. Widok obiektów budowlanych – Budowle inne 2). i 3). – od strony wjazdu ul. Miłej z widokiem na jezioro Ukiel z tyłu



Zdj.4. Widok obiektów budowlanych – Budowle inne 4). i 5). – od strony wjazdu ul. Miłej

4. Projektowane zagospodarowanie terenu.

4.1 Projektowanie zagospodarowanie terenu

URZĄD MIASTA OLSZTYŃNA
Wydział Urbanistyki i Architektury
Plac Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

mieszkalnych w budynkach) zlokalizowaną na parterze. Dostęp z zewnątrz, od strony wjazdu z ulicy Miłej (droga dojazdowa 3KD15 (1x2)) przez drogę wewnętrzną.

Budynek B będzie miał trzy kondygnacje nadziemne przeznaczone na jednostki mieszkalne, przykryty będzie dachem płaskim. W budynku zaprojektowano 6 jednostek mieszkalnych, zlokalizowane na kondygnacjach +1,+2,+3. Dostęp z zewnątrz, od strony wjazdu z ulicy Miłej (droga dojazdowa 3KD15 (1x2)) przez drogę wewnętrzną.

Budynek C będzie miał trzy kondygnacje nadziemne przeznaczone na jednostki mieszkalne, przykryty będzie dachem płaskim. W budynku zaprojektowano 6 jednostek mieszkalnych, zlokalizowane na kondygnacjach +1,+2,+3. Dostęp z zewnątrz, od strony wjazdu z ulicy Miłej (droga dojazdowa 3KD15 (1x2)) przez drogę wewnętrzną.

W kondygnacji podziemnej dla wszystkich budynków będą znajdowały się dwa garaże dla samochodów osobowych na 101 miejsc postojowych, w tym 3 miejsca postojowe dla niepełnosprawnych oraz komórki magazynowe osobno dla każdej jednostki mieszkalnej - jako oferta usług uzupełniających, dająca możliwość przechowywania indywidualnego sprzętu rekreacyjno-sportowego przez użytkowników hotelu (kajaki, deski windsurfingowe itp.), dostępne z hali garażowej. W strefie kondygnacji podziemnej pod budynkiem A1 projektuje się głównie pomieszczenia techniczne, natomiast pod budynkiem B projektuje się głównie pomieszczenia sportowo-rekreacyjne przeznaczone dla użytkowników obiektu oraz pomieszczenia służące do obsługi hotelu, dodatkowo pod budynkiem C niezależne dla tego budynku pomieszczenia rekreacyjne i dodatkowe techniczne.

Wykończenie elewacji wszystkich budynków zaprojektowano z dominującą ilością przeszkleń umożliwiających widok na jezioro Ukiel. Poszczególne kondygnacje budynków poprzecinane są poziomymi białymi pasami, stanowiącymi balkony, nadając zabudowie bardziej horyzontalny charakter. Ślusarka okienna w kolorze grafitowym. Ślusarka drzwiowa zintegrowana ze ślusarką okienną, szklana.

Budynki zaprojektowane zostały w celu stworzenia efektywnego i elastycznego środowiska dla pobytu w wysokim standardzie jakościowym i najwyższych walorach architektonicznych.

Komunikacja w każdym z budynków będzie realizowana jedną klatką schodową, do której przylegają wejścia do jednostek mieszkalnych, pośrednio przez korytarze (komunikacja pozioma) – budynek A1/A2; bądź bezpośrednio z klatki schodowej – budynek B i C.

Główne wejścia do budynków A1/A2 zaprojektowano od strony wschodniej, natomiast do budynku B i C od strony południowej. Wejście ww. umożliwiają dostęp do budynku osobom niepełnosprawnym.

Zagospodarowanie i ukształtowanie terenu inwestycji:

Na terenie inwestycji projektuje się układ komunikacyjny chodników, zewnętrzny śmietnik w postaci wiaty śmietnikowej na utwardzonym terenie, drogę, miejsca postojowe, basen zewnętrzny i jacuzzi do obsługi w/w zespołu budynków usług turystycznych – hotelu oraz utwardzony ciąg pieszy wzdłuż nabrzeża na działce nr 1. Wzdłuż budynków, od strony wschodniej działki nr 2/13 i 1 projektuje się drogę (szerokość 5,5m, maksymalne nachylenie podłużne ~3,5%) oraz chodnik (szerokość z krawężnikami 1,7m), wraz z miejscami postojowymi (12 miejsc postojowych na terenie, w tym 2 dla niepełnosprawnych w zachodniej części działki nr1) i wjazdem do garażu podziemnego (parking podziemny z 101 miejscami postojowymi, w tym 3 miejsca dla niepełnosprawnych, rampa zewnętrzna o nachyleniu ~10,09%). Wejścia do budynków znajdują się w ich centralnej części, od strony drogi i chodnika, stanowią powierzchnię utwardzoną chodnika o nachyleniu podłużnym nie przekraczającym 6% zgodnie z § 70 warunków technicznych. Basen zewnętrzny i jacuzzi przynależne do projektowanego zespołu budynków usług turystycznych – hotelu zlokalizowane są w północno – wschodniej części działki nr 1, dojście do nich stanowi układ chodników o nachyleniu podłużnym do 5%, połączony z każdym wejściem do budynków A1/A2 oraz B. Ciąg pieszy wzdłuż nabrzeża jest połączony z układem chodników obsługujących inwestycję.

uwzględnieniem segregacji odpadów; zgodnie z § 23 ust.5 warunków technicznych dojście do śmietnika wynosi mniej niż 80m od wejścia do każdego z budynków

Projekt nie obejmuje wykonania przyłączy, pozwolenie na wykonanie w/w urządzeń budowlanych zostaną uzyskane w odrębnych procedurach administracyjnych.

Oświetlenie dojeżdż, dojazdów oraz wejść do budynków będzie zainstalowane na budynku, nie będzie stanowić instalacji rozproszonych w terenie. Opracowane będzie na etapie projektu technicznego w części branży elektrycznej.

Dokładny opis instalacji i urządzeń elektrycznych, telekomunikacyjnych, piorunochronnych, sposób ich powiązania, punkty pomiarowe, założenia przyjęte do obliczeń oraz podstawowe wyniki tych obliczeń zawarte zostaną w projekcie technicznym (wg odrębnego opracowania).

4.3 Układ komunikacyjny i sposób dostępu do drogi publicznej

Obsługa komunikacyjna Inwestycji zapewniona będzie zjazdem z drogi publicznej dz. nr ew. 2/3 obręb 35 (ul. Miła) poprzez drogę wewnętrzną.

Przewidziano łącznie 113 miejsc postojowych – 12 MP na terenie inwestycji oraz 101 MP zlokalizowanych w garażu.

4.4 Określenie sposobu odprowadzenia wód opadowych

Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych odprowadzane będą przez urządzenie wodne – wylot kanalizacji deszczowej do jeziora Ukiele – jako odbiornika oczyszczonych ścieków deszczowych, zgodnie z zapisami Uchwały Nr LII/599/09 Rady Miasta Olsztyn z dnia 16 listopada 2009 r. Stopień oczyszczenia tych ścieków będzie zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi. Projekt tego urządzenia będzie sporządzony wg odrębnego opracowania.

Na działce nr 2/13 od strony zachodniej i wschodniej projektuje się mury oporowe, w celu kierowania wód opadowych w obrębie działek inwestycji na teren biologicznie czynny (od strony zachodniej) lub utwardzony (od strony wschodniej), tak aby wody opadowe nie przedostały się na tereny sąsiednie.

4.5 Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:

Ścieki odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Przyłącze do istniejącej sieci według oddzielnej procedury administracyjnej.

4.6 Źródło energii cieplnej dla projektowanego budynku

Źródłem ciepła w budynku będzie system pompy ciepła solanka/woda na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, dolnym źródłem ciepła będą pionowe sondy gruntowe.

5. Parametry inwestycji.

A. ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH – 3
ILOŚĆ KONDYGNACJI PODZIEMNYCH – 1

B. WYMIARY ZEWNĘTRZNE BUDYNKÓW:

A1: 18m x 42m
A2: 18m x 42m
B: 18m x 38m
C: 18m x 29,42m

C. WYSOKOŚĆ PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW (od poziomu terenu przy wejściu do budynku):

A1: 11,67m

		ilość jednostek mieszkalnych w budynkach: 47 w tym: budynek A1: 18 budynek A2: 17 budynek B: 6 budynek C: 6 wg MPZP: $(18 + 17) \times 2,5 + (6 \times 4) + (6 \times 4) = 87,5 + 24 + 24 = 135,5 \sim 136$ $(136/10) \times 4 = 54,5 \text{ mp} = 55 \text{ mp}$ Ilość projektowanych miejsc postojowych w inwestycji: (wg MPZP $55 \leq 113$) - WARUNEK SPEŁNIONY w tym: - 101mp w garażach; w tym 3 mp dla niepełnosprawnych - 12mp na terenie inwestycji; w tym 2 mp dla niepełnosprawnych	
	WARTOŚĆ	WSPÓŁCZYNNIK PROJEKTOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
Powierzchnia	11732 m ²	100%	
Powierzchnia utwardzona	930,5 m ²	7,99%	
Powierzchnia biologicznie czynna	10433 m ²	88,93%	
Powierzchnia przeznaczona pod urządzenia sportowo - rekreacyjne przynależne do hotelu (basen i jacuzzi wraz z utwardzeniem)	367,5 m ²	3,16%	

6. Informacje i dane

6.1 Informacje i dane o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z aktów prawa miejscowego.

Projektowana zabudowa zgodna jest z ustaleniami MPZP.
Zgodnie z UCHWAŁĄ NR LII/599/09 Rady Miasta Olsztyn z dnia 16 listopada 2009 roku w sprawie uchwalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Dajtki”;

UT16:

-funkcja podstawowa: usługi turystyki i sportu:

-przystań

-hotel

-funkcja dopuszczalna:

-inne usługi sportu;

-usługi ochrony zdrowia;

-rekreacja,

-gastronomia;

-mieszkanie właściciela

sąsiednich w związku z projektowaną inwestycją. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu zapewnią zachowanie wartości środowiska i przyrody.

7. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę wraz z ich parametrami technicznymi. – ZMIANA W PKT.3.

1. Warunki ochrony przeciwpożarowej

Warunki ochrony przeciwpożarowej określono zgodnie z wykazem informacji, jakie powinny być podstawą do uzgodnienia projektu, określonych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej. (Dz.U. 2021 poz. 1722)

1.1. Podstawa opracowania

- Uzgodnienia projektowe z Inwestorem,
- Prawo Budowlane, Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414 tekst jednolity z 2019r
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Tekst jednolity Dz.U. 2015, poz. 1422 z późn. zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr. 109 poz. 719 z późn. zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 Nr. 124 poz. 1030)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2021 poz. 1722)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 6 czerwca 2016 r. w sprawie wymagań dla urządzeń i systemów ochronnych przeznaczonych do użytku w atmosferze potencjalnie wybuchowej (Dz. U. 2016 poz. 817)
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 8 lipca 2010 r. w sprawie minimalnych wymagań, dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, związanych z możliwością wystąpienia w miejscu pracy atmosfery wybuchowej (Dz.U. 2010 nr. 138 poz. 931)
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Tekst jednolity Dz. U. 2014 poz. 1853 z późn. zmianami)

2. Informacje o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji

Wykazano w tabeli 1.

3. Informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania

Wykazano w tabeli 1.

Tabela 1.

Budynek/obiekt	Pow. zabudowy w m ²	Grupa wysokości lub wysokość	Liczba kondygnacji nadziemnych/podziemnych	Sposób użytkowania
Budynki	2666,9 m ²	Niski/	3/1	ZL V, ZL III, PL

zbiorowego	– poniżej 50 miejsc noclegowych w budynku	wymagań		
------------	---	---------	--	--

8. Informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu

Budynek/obiekt	Informacja o zakresie rozwiązań zamiennych
Budynki zamieszkania zbiorowego	— nie zastosowano rozwiązań zamiennych

**8. Informacja dotycząca ochrony interesów osób trzecich.
– BEZ ZMIAN W STOSUNKU DO PROJEKTU PODSTAWOWEGO**

Projektowana inwestycja nie ogranicza dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności; dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie stwarza uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także nie powoduje zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby. Realizacja inwestycji nie powoduje naruszenia uzasadnionych interesów osób trzecich.

Obiekt nie wprowadza uciążliwości oraz obszaru ograniczonego użytkowania.

Spełnione są wymagania dotyczące przestaniania istniejących budynków sąsiednich, określone w rozdziale II Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 w sprawie Warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015, poz.1422).

9. Wpływ inwestycji na przestanianie budynków sąsiednich i projektowanych oraz informacja o obszarze oddziaływania inwestycji.

(zgodnie z art.34 ust.3 pkt.5 Prawa budowlanego)

– BEZ ZMIAN W STOSUNKU DO PROJEKTU PODSTAWOWEGO

Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji, określony zgodnie z art.3 pkt.20 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 zawiera się w obszarze opracowania.

Określenie zasięgu obszaru oddziaływania dokonano w oparciu następujących przepisów prawa:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018r., poz. 1202, 1276, 1496, 1669, 2245 z 2019r. poz.51):

Art. 5 ust. 1 (zbadano, czy projektowany obiekt nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w tym przepisie wymagań ogólnych)

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015, poz.1422):

Par. 11, 12 i 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia.12 kwietnia 2002r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dział II, Rozdział 1 (usytuowanie budynku).

Par. 60.1 i 60.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia.12 kwietnia 2002r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dział III, Rozdział 2 (Oświetlenie i nasłonecznienie).

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003r., poz. 717 ze zm.)