

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

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 01.08.2025

wobec nie zaskarżenia jej przez
strony w ustalonym terminie.

INSPEKTOR

M. Był
Magdalena Budzewska-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 posiadanym prawie 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 -08- 0 1

wysłano dnia

podpis

Otrzymują:

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

2025 (+ 1 egz. proj.)

Do wiadomości

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

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