

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA ZABUDOWY
NA DZIAŁCE nr 277/4 i 277/6 przy ul. SEMBRZYCKIEGO W OLECKU



Koncepcja zakłada stworzenie jednego kompleksu zabudowy łączącego wiele funkcji, wykorzystując wyjątkowe położenie u brzegu jeziora Olecko Wielkie.

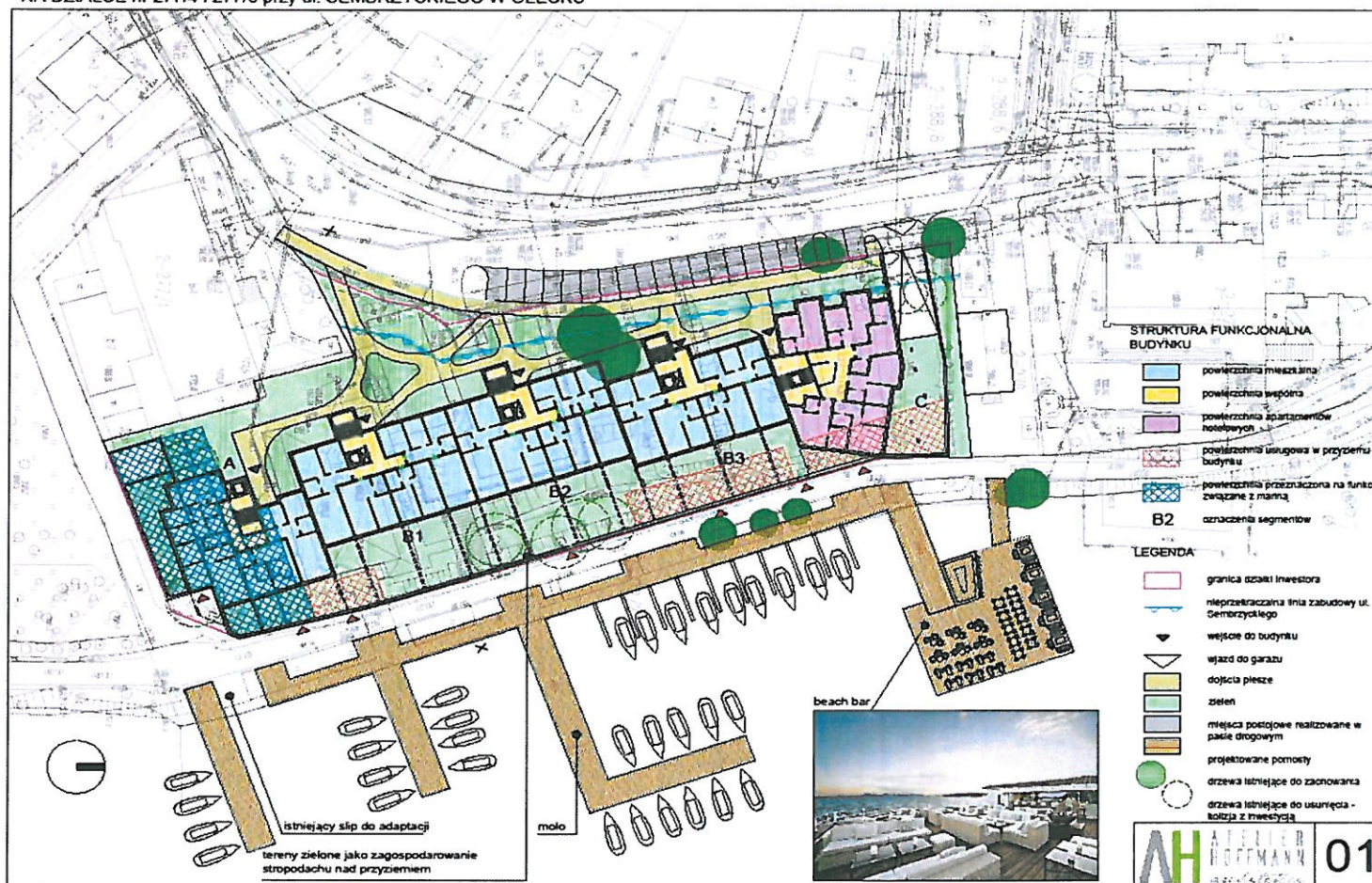
Celem ożywienia części nadbrzeża planuje się wprowadzić następujące funkcje:

1. **Usługową**, m.in. gastronomiczną, powiązaną z możliwością realizacji pomostów, w tym **tarasu restauracyjnego** na jednym z nich
2. **Obsługę mariny oraz sportów żeglarskich i motorowodnych**, w tym zaplecza sanitarne dla żeglarzy i motorowodniaków, salki szkoleniowe, hangar na jachty, miejsca na zimowanie łodzi oraz podstawowy warsztat związany z obsługą łodzi żaglowych i motorowych oraz szkółki żeglarskiej
3. **Hotelową - realizacja apartotelu** – jako uzupełnienie funkcji usługowej i obsługi mariny; lokalizacja w części północnej kompleksu
 - zabezpieczenie miejsc noclegowych dla korzystających z przystani i turystów odwiedzających miasto Olecko oraz rejon Mazur i Suwalszczyzny,
 - wspomóżenie działalności „Hali Lega” w zakresie zabezpieczenia bazy noclegowej dla odwiedzających Olecko grup sportowych.
4. **Mieszkaniową (uzupełniającą funkcje usługowo – sportowe)**, umożliwiając mieszkańcom Olecka zamieszkanie przy samym brzegu jeziora z pięknym widokiem, aby po całym dniu pracy mogli wypoczywać i spędzać aktywnie czas nad wodą.
5. **Parking podziemny** zabezpieczającego potrzeby inwestycji i gości hotelowych.

Zakłada się architekturę, której charakterystycznym elementem są duże tarasy od strony jeziora. W koncepcji ujęto również propozycję realizacji pomostów na jeziorze oraz modernizacji części bulwaru – Wiewiórczej Ścieżki.

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA ZABUDOWY
NA DZIAŁCE nr 277/4 I 277/6 przy ul. SEMBRZYCKIEGO W OLECKU

SCHEMAT ZAGOSPODAROWANIA TERENU









Proponowane zmiany jako jedna jednostka bilansowa

UT – karta terenu usług turystycznych, rekreacji i wypoczynku

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
2. Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, hotelarstwa lub zamieszkania zbiorowego, wypoczynku, kultury, handlu, gastronomii,
 - b) lokalizacja lokali mieszkalnych jako uzupełnienie funkcji usługowej
3. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 45%;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25%;
4. Intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) dla kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,0
dla kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1,0
5. Wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych
6. Dachy płaskie

Wyżej wymienione parametry są propozycją do możliwego uwzględnienia do procedury zmiany obowiązującego planu miejscowego przedmiotowego terenu.

Zapis jednostki bilansowej jest zgodny z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Olecko.

Nadrzędnym celem jest możliwość stworzenia obiektu o wysokim standardzie, odpowiadającym obiektom wypoczynkowym w Europie, z pełnym zapleczem związanym z rekreacją, restauracją, kawiarnią z pięknym widokiem na jezioro.

Budowa takiego obiektu spowoduje również ożywienie miasta w miesiącach poza sezonem letnim co będzie sprzyjać rozwojowi Olecka oraz funkcjonowaniu Hali Lega. Cała, kompleksowa realizacja znacząco wpłynie na poprawę estetyki tej części miasta oraz może stać się naszą wspólną wizytówką Olecka.

Planowana inwestycja przyczyni się też w znacznym stopniu do realizacji zapisów Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Olecko.