

LUTY 2026

NASZ

DOM



WARMIŃSKI
PORT

D.DOM BUDUJEMY
DLA
CIEBIE.



OLSZTYN
STAWIA
NA HANDEL
I NOWY
HOTEL
czytaj na str. 2

**MAPA
OLSZTYŃSKICH
INWESTYCJI
MIESZKANIOWYCH**
STR. 4-5

**ROBOCZY TRÓJKĄT
W KUCHNI
— JAK TO ZROBIĆ?**
STR. 6-7

Zamieszkaaj

z widokiem na
jezioro Ukiel



Olsztyn, ul. Bałtycka
tel. 888 883 131, www.ddom.eu

PARTNER WYDANIA

WARMIŃSKI
PORT | D.DOM BUDUJEMY
DLA
CIEBIE.

OLSZTYN STAWIA NA HANDEL I NOWY HOTEL

W OLSZTYNIE POWSTANIE KILKA NOWYCH BUDYNKÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH.
W PLANACH JEST RÓWNIEŻ NOWE OSIEDLE MIESZKANIOWE.

Olsztyński ratusz wydał kilka decyzji, które uruchomią nowe inwestycje budowlane. Dotyczą one głównie handlu i usług. „Wyrażono zgodę na wydanie decyzji zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku biurowo-handlowo-usługowego, budowę muru oporowego, przebudowę sieci elektroenergetycznej wraz z zagospodarowaniem terenu” – czytamy w jednej z nich.

Inwestycja będzie realizowana przy ulicy Skłodowej. Kolejna decyzja dotyczy zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu przeznaczonych na budowę 3 budynków usługowych wraz z układem dróg, chodników i oświetleniem terenu. W tym przypadku chodzi o nieruchomości znajdującą się przy ulicy Tuwima. To niejedyny planowany taki obiekt. Następnego dotyczy pozwolenie na budowę przy ulicy Wioślarskiej. O nowy budynek handlowo-usługowy wzbogaci się Zatorze. Ten powstanie przy ulicy Okrzei.

Swoje inwestycje zamierzają realizować również deweloperzy, i to ze sporym rozmachem. „Wyrażono zgodę na wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy inwestycji obejmującej budowę 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych wraz z wewnętrznymi ciągami pieszojezdnymi” – czytamy w ratuszowej decyzji.

To osiedle mieszkaniowe będzie realizowane na styku Gutkowa i Redykajna, w obrębie działek znajdujących się w kwartale ulic Przepiórcza i Cietrzewia. Takiej deweloperskiej inwestycji dawno nie było w Olsztynie. Na budownictwo zostanie przeznaczonych ponad 32 tysiące metrów kwadratowych powierzchni.

Nowe osiedle powstanie również przy ulicy Bydgoskiej. W tym przypadku wystawienie na sprzedaż znajdującej się tam działki to pokłosie budowy nowej siedziby Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności PAN w Olsztynie przy ulicy Trylińskiego, do której przeniosły się wszystkie oddziały tej placówki, w tym właśnie z ulicy Bydgoskiej. Opuszczona nieruchomość wraz z działką trafiła w ręce jednego z lokalnych deweloperów. Mają tam powstać 3 wielorodzinne budynki mieszkalne. Władze Olsztyna wydały również pozwolenie na budowę kompleksu sportowego na terenie Szkoły Podstawowej nr 1 przy ulicy Moniuszki oraz Zespołu Szkół Ekonomiczno-Handlowych przy ulicy Paderewskiego. Będą tu boisko piłkarskie z oświetleniem i piłkochwytem, wielofunkcyjne boisko, skocznia do skoku w dal i rzutnia do pchnięcia kulą.

Olsztyn wzbogaci się także o nowy hotel. „Focus Hotel Premium Olsztyn wkrótce dołączy do mapy nowoczesnych hoteli Warmii i Mazur” – zapowiadają jego właściciele. Znieoficjalnych informacji wynika, że otwarcie nastąpi w kwietniu.



W ten sposób zagospodarowany zostanie były biurowiec, który od lat stoi opuszczony przy zbiegu ulic Partyzantów i Skłodowskiej-Curie. Posiada on pięć kondygnacji o łącznej powierzchni 2,6 tysiąca metrów kwadratowych. Jeszcze w 2013 roku inwestor zapowiadał, że w nowoczesnym obiekcie będą miały swoje siedziby firmy świadczące usługi finansowe, prawne i medyczne. Jednak wciąż stoi on pusty, bowiem centrum biznesu nigdy nie zostało ukończone, a na dodatek w 2019 roku właściciel ogłosił upadłość. W końcu przejęła go polska sieć Focus Hotels SA. – Olsztyn od dawna był w kręgu naszego zainteresowania i cieszymy się bardzo z okazji zawarcia tej umowy, dzięki której na mapie Polski pojawi się kolejna flaga z logo Focus Hotels. Jest to również już nasza trzecia konwersja po Bydgoszczy i Wrocławiu budynku biurowego na funkcję hotelową. Staje się to naszą specjalizacją. W najbliższym czasie spodziewamy się kolejnych projektów tego typu w największych polskich miastach – mówi o tej transakcji Łukasz Płoszyński, wiceprezes Focus Hotels.

W obiekcie znajdzie się 79 pokoi i apartamentów o 4-gwiazdkowym standardzie, restauracja, sala konferencyjna o powierzchni 55 metrów kwadratowych, sala fitness oraz podziemny parking. Hotele sieci Focus działają obecnie m.in. w Warszawie, Łodzi, Poznaniu, Gdańsku, Sopocie, Szczecinie, Bydgoszczy, Lublinie i Elblągu.

Fot. Zbigniew Woźniak

95

WARMIŃSKI
PORT

Zamieszka z widokiem na jezioro Ukiel

📍 Olsztyn, ul. Bałtycka
tel. 888 883 131, www.ddom.eu

D.DOM BUDUJEMY
DLA
CIEBIE.

1

IPPON GROUP SP. Z O.O.

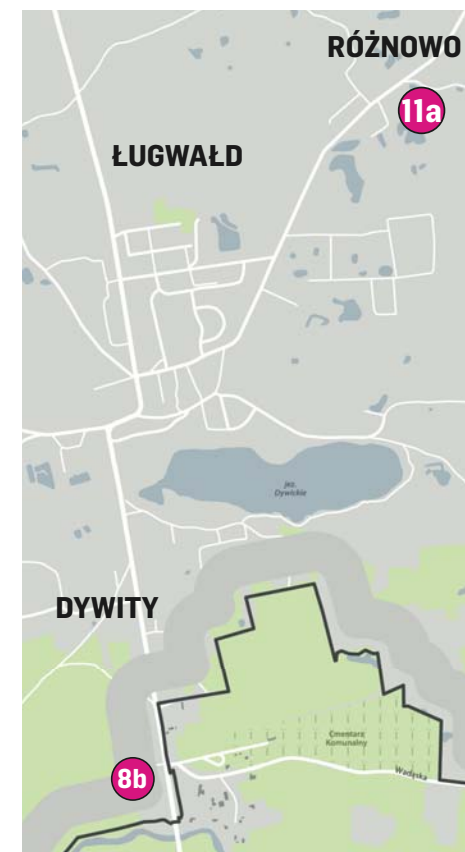
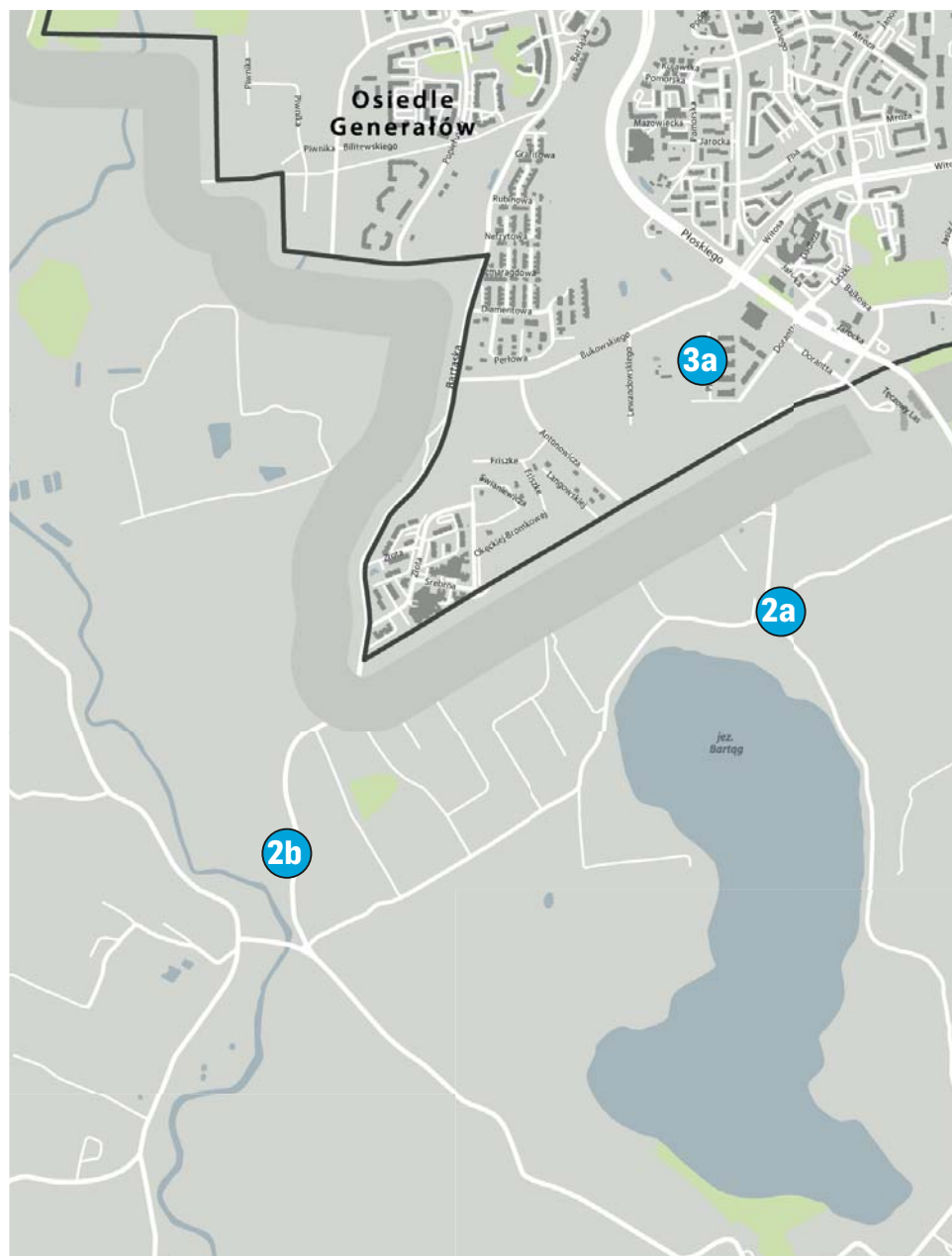
- a Osiedle Tempo ul. Sikorskiego/Wilczyńskiego rozpoczęcie sprzedaży: 4Q 2025 r. mieszkania o pow. do 27 do 87 mkw. ; 3 budynki 264 mieszkań
- b Osiedle Synergia, ul. Kanta, 95 mieszkania pow. od 27 do 80 mkw ; Zakończenie budowy: 3Q 2026 r. W sprzedaży ostatnie dostępne mieszkania
- c Osiedle Slow, Gutkowo, ul. Kordeckiego, termin oddania I etap Q4 2025r. / Q1 2026r.; II etap Q3 2026r., Mieszkania od 35-70 mkw. z poddaszem



2

ANGO DEVELOPMENT SP. Z O.O. W OLSZTYNIE

- a Domy w zabudowie bliźniaczej ul. Morenowa pow. 211 mkw.
- b Osiedle Bulwar ul. Bartąska mieszkania od 32 do 68 mkw, bud. 2 i bud. 4



3

ROMBUD WPB SP. Z O.O.

- a Spacerowe Zacisze, ul. Pimpickiego 1, mieszkania od 41 do 67 mkw.
- b Szczytno ul. Dąbrowskiego, mieszkania od 40 do 72 mkw.

4

GRUPA DEVELOPERSKA MAK DOM HOLDING SA

- a Apartamenty Sarnowskiego, ul. Sarnowskiego mieszkania od 26 do 59 mkw
- b Osiedle Magnolia II, ul. Bilitewskiego



5

IŁAWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE IPB SP. Z O.O.

- a Os. Harmonia – ul. Bydgoska Budynek M3, mieszkania od 41 do 69 mkw + piwnica w cenie
- b Esperanto Park – ul. Zamenhofska Budynek B1, mieszkania od 35 do 55 mkw. Komplex 4 budynków wielorodzinnych B1-B4 (IV etapy realizacji).

6

D.DOM SP. Z O.O.

Warmiński Port, Olsztyn ul. Bałtycka 91, V etap – 3 budynki apartamentowe mieszkania od 42-143 mkw.

7

PBO EKOBUD SP. Z O.O.

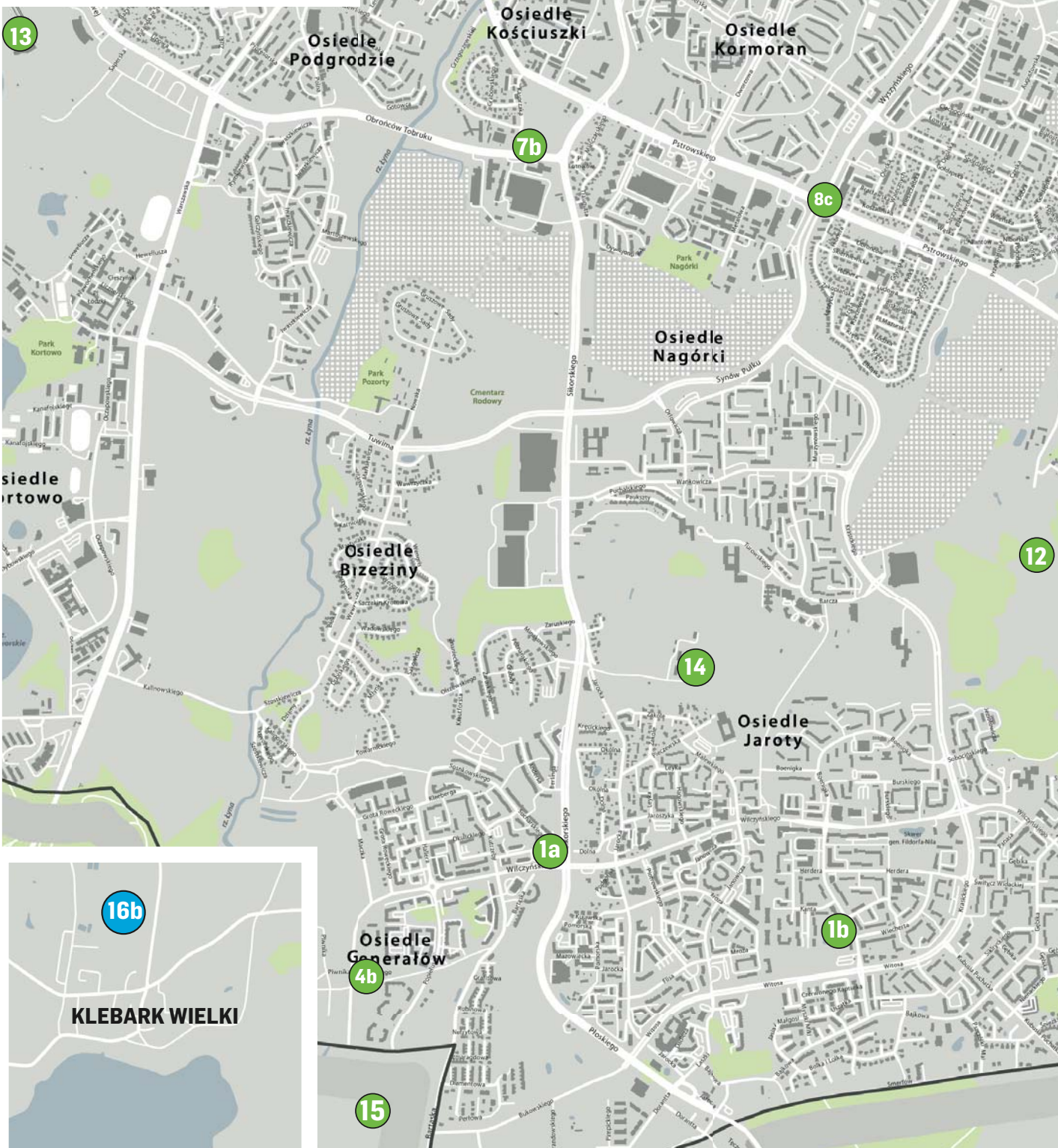
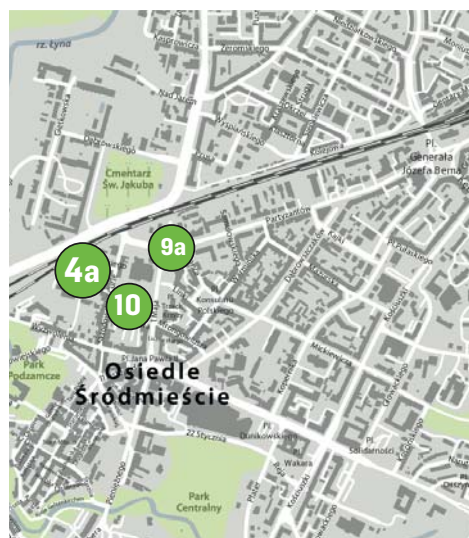
- a Osiedle QUATRO, ul. Poprzeczna mieszkania od 40 do 70 mkw.
- b Inwestycja Gutkowo ul. Sokola, mieszkania od 40 do 65 mkw.

8

ARBET

- a Osiedle Leśna IV ostatni etap, ul Leśna – budynek A i B, mieszkania o pow. od 42 mkw. do 108 mkw. Planowana
- b Osiedle Sterowców, ul Płk. F. Hynka – budynek S17 – mieszkania o pow. od 38 mkw. do 39 mkw. - gotowe do odbioru, ostatnie mieszkania wykończone i umeblowane
- c budynek S19 – mieszkania o pow. od 25 do 60 mkw. W parterze budynku lokale handlowo-usługowe. Planowana
- c Pstrowskiego/Wyszyńskiego – budynek A – 97 mieszkań pow. od 28 mkw. do 85 mkw. – gotowe do odbioru od września 2026 r.





- 9 NOVDOM**
- a Apartamenty MACADAMIA – ul. Partyzantów/1Maja, powierzchnia od 35,5 do 207 mkw.
 - b DWA JEZIORA AB, Ul. Bałtycka/Kawki mieszkania od 29 do 63 mkw.
- 10 DEWELOPER EURO-BUILD SP. Z O. SP. K.**
Apartamenty Wyzwolenia, ul. Wyzwolenia 6 dostępnych 6 mieszkań od 43,07 do 133,26 mkw.
- 11 GOMIKO SP. Z O.O.**
- a Harmonia Park w Różnowie – w sprzedaży posiadamy etap 3 i 4. Domy w zabudowie szeregowej o powierzchni 80,5 mkw, standard deweloperski i pod klucz. Osiedle z własnym parkiem, placem zabaw, miejscem na ognisko, siłownią zewnętrzną.
 - b Osiedle Sunset w Tomaszku – w sprzedaży posiadamy 2 i 3 etap inwestycji. Domy dwulokalowe o powierzchni 80-100 mkw, z garażami lub bez.
 - c Osiedle Szmaragdowa 2 Gutkowo – domy dwulokalowe oraz domy jednorodzinne. Powierzchnie 80-100 mkw, z garażami lub bez.
 - d Osiedle Zakątek Bartąg - lokale mieszkalne o pow. 60-170 mkw. z przynależnymi ogrodami i terenem rekreacyjnym.
- 12 PIECZEWO SP. Z O.O.**
Osiedle Premium, ul. M. Dąbrowskiej 11, os. PieczeWO, wjazd od ul. Krasickiego lub ul. Szymborskiej mieszkania 2-3-4 pok., 41-72 mkw.
- 13 BUDLEX SP. Z O.O.**
Osiedle Jezioraj, ul. Jagiellończyka mieszkania od 32 do 98 mkw. + lokale usługowe 93 – 125mkw.
- 14 PM DEVELOPMENT**
Osiedle Ostoja, ul. Jarocka 21 dostępne mieszkania mieszkania od 36,2 m² do 63,02 m². (z możliwością łączenia).
- 15 TREEHOUSE NIERUCHOMOŚCI**
Osiedle Jaroty Południe mieszkania od 36,20 m² do 39,7 m²
- 16 INWEST SERWIS**
- a Osiedle Parkowe w Stawigudzie, ul. Piaskowa: domy - pow. użytkowa: 152 mkw. Pow. całkowita: 190 mkw. z tarasem wielkość 9 mkw. oraz ogrodami od 700 mkw. do 3700 mkw.
 - b Osiedle Natura w Klebarku Wielkim: 2 etap, 12 domów , pow. użytkowa 146 mkw. pow. podłogi 177 mkw. taras 42,28 mkw.,
- 17 OLIN - OMEGA LAKE APARTMENTS**
ul. Sielska 4, 157 Apartamentów od 36,15 do 59,28 m² z możliwością łączenia, 4 lokale użytkowe
- 18 APARTAMENTY KIEŹLINY**
Kieźliny, ul. Edyty Stein 55-63 m²

ROBOCZY TRÓJKĄT W KUCHNI — JAK TO ZROBIĆ?

DLA NIEMOŻLIWYCH: TRÓJKĄT ROBOCZY I ERGONOMICZNY CIĄG ROBOCZY TO FUNDAMENTALNE ZASADY PROJEKTOWANIA FUNKCJONALNEJ KUCHNI, MAJĄCE NA CELU SKRÓCENIE CZASU PRACY, ZMNIEJSZENIE WYSIŁKU FIZYCZNEGO I ZAPEWNIENIE WYGODY UŻYTKOWANIA. ERGONOMICZNE PLANOWANIE OPIERA SIĘ NA ROZMIESZCZENIU TRZECH GŁÓWNYCH STREF: LODÓWKI, ZLEWOZMYWAKA I KUCHENKI (PŁYTY GRZEJNEJ) W ODPOWIEDNIACH ODLEGŁOŚCIACH. JAK STWORZYĆ W KUCHNI TRÓJKĄT, KTÓRY SPRAWDZI SIĘ W KAŻDEJ SYTUACJI?

Trójkąt roboczy — trzy strefy funkcjonalne

Trójkąt roboczy w kuchni to koncepcja projektowa, której celem jest uczynienie przestrzeni kuchennej bardziej wydajną, ergonomiczną, a przy tym po prostu przyjemnym miejscem do gotowania. To idea, która sięga lat 40. XX wieku i nadal jest aktualna. Obejmuje trzy strefy: strefę zapasów (lodówka/zamrażarka), czyli przechowywanie żywności; strefę zmywania (zlewozmywak, ewentualnie zmywarka), czyli miejsce przygotowania produktów ich mycia; oraz strefę gotowania (płyta grzewcza/piekarnik), czyli miejsce, gdzie następuje obróbka termiczna przygotowywanych potraw. Koncepcja wymaga, by te trzy kluczowe elementy — strefy — umieścić w wierzchołkach „wirtualnego” trójkąta tak, by zminimalizować liczbę kroków, jakie trzeba wykonać podczas przygotowywania posiłków. Koncepcja zakłada też, że dzięki odpowiedniemu układowi trójkąt roboczy można stworzyć w absolutnie każdej kuchni i — czy jest ona małą dziuplą, czy zgoła hangarem na samoloty — tak to wszystko zaplanować, że spędzanie czasu w kuchni będzie łatwiejsze, bardziej wydajne i po prostu przyjemniejsze dla każdej gospodyni (lub gospodarza).



Chodzi też o to, by upewnić się, że te trzy elementy są blisko siebie — ale nie za blisko, zoptymalizować przepływ pracy i zminimalizować ilość czasu i energii marnowanej na przemieszczanie się między nimi.

Optymalne odległości i wymiary
Jaki powinien być wymiar trójkąta? Całkowity obwód trzech głównych obszarów

roboczych (kuchenki, zlewu i lodówki) powinien wynosić nie mniej niż 4 metry i nie więcej niż 8 metrów. Odległość między każdym obszarem roboczym powinna wynosić od 1,2 do 2,4 metra). Pomiędzy trzema wierzchołkami trójkąta nie powinno być żadnych przeszkód, takich jak wysokie szafki lub stoły. Natężenie ruchu przechodzącego przez główną stre-

fę gotowania powinno być ograniczone do minimum. To oczywiście ogólna zasada i, jak w przypadku każdej takiej zasady, dokładne szczegóły będą zależne od wielkości i układu przestrzeni. Jednak wielu współczesnych projektantów kuchni nadal stosuje podstawową zasadę trójkąta kuchennego jako element efektywnego projektu kuchni.

Ciąg roboczy

Ciąg roboczy to ustawienie blatów i sprzętów zgodnie z naturalną kolejnością wykonywania czynności, czyli od lewej do prawej (dla osób praworęcznych) lub odwrotnie (dla leworęcznych). Czyli po kolei: wyjęcie produktów (lodówka), mycie i czyszczenie (zlew), przygotowanie (główny blat roboczy), gotowanie/

pieczenie (kuchenka/piekarnik).

Główny blat roboczy: Najważniejsza przestrzeń (min. 60-80 cm) powinna znajdować się między zlewem a płytą grzewczą. Wysokość blatów należy dostosować do wzrostu użytkownika (zazwyczaj 85-90 cm), by uniknąć garbienia się lub wspinać na palce. Odległości między naprzeciwległymi rzędami szafek powinna wynosić co najmniej 120 cm, by umożliwić swobodne otwieranie szafek i poruszanie się. Szafki górne powinny być powieszane około 55-60 cm nad blatem.

Trójkąt a układ kuchni

Jeśli kuchnia jest jednorzędowa — trójkąt staje się linią: lodówka-zlew-kuchenka. Jeśli kuchnia ma kształt litery L lub U — to tu najłatwiej zachować zasady trójkąta. Jeśli kuchnia jest z wyspą, zlew lub kuchenka mogą znaleźć się na wyspie, tworząc wygodną strefę gotowania.

Jak włączyć trójkąt roboczy do mojej nowej kuchni?

Jeśli ktoś właśnie planuje nową kuchnię, niezależnie od jej kształtu i rozmiaru, może wykorzystać podstawowe zasady trójkąta roboczego do jej układu. Najpierw warto zastanowić się, ile miejsca będziemy potrzebować na różne czynności: przygotowywa-

RAKLAMA





Apartamenty Sarnowskiego

- BLISKOŚĆ TERENÓW REKREACYJNYCH • SĄSIEDZTWO STAREGO MIASTA
- WYSOKI STANDARD WYKOŃCZENIA • KAMERALNY BUDYNEK • ROZWIŃIĘTA OKOLICA

MAKDOM

BIURO SPRZEDAŻY: Olsztyn, ul. Bilitewskiego 7/1, tel. (89) 721 10 10



nie posiłków, spożywanie ich, spotkania towarzyskie i pracę zdalną, oraz jak często będziemy z nich korzystać.

Dzieląc kuchnię na różne strefy, możemy mieć pewność, że główne obszary gotowania, przygotowywania posiłków i przechowywania żywności będą ze sobą współgrać, tworząc trójkąt bez przeszkód, a pozostałe obszary – jadalnia, praca i rozrywka – będą oddzielone.

Kilka niezbędnych wskazówek...

Upewnij się, że lodówka i strefa przygotowywania jedzenia są blisko siebie.

Umieść zlew, zmywarke i kosz na śmieci blisko siebie.

Zadbaj o to, aby blat roboczy był wystarczająco duży, aby można było łatwo kroić i przygotowywać składniki, a następnie dodawać je do potraw.

Przechowuj garnki, patelnie i przybory kuchenne blisko strefy gotowania, by mieć do nich łatwy dostęp.

Utrzymuj strefy jedzenia i rozrywki z dala od głównych stref gotowania i przygotowywania jedzenia.

Możesz również skorzystać z nowoczesnych, niestandardowych rozwiązań, takich jak piekarniki o różnych wysokościach i szafki na wymiar, które wykorzystują całą dostępną przestrzeń – w tym niewygodne narożniki – zapewniając maksymalną ergonomię. Sprytne innowacje, takie jak wysuwane szafki spizarniane, karuzele, podwyższenia, zintegrowane deski do krojenia i szuflady na przyprawy – to doskonałe rozwiązania, które ułatwiają dostęp do potrzebnych rzeczy.

Ciasto truskawkowe

Czyli początki ergonomicznego projektowania kuchni i trójkąta roboczego. Idea zastosowania nowoczesnej myśli naukowej do optymalizacji układu kuchni sięga lat 20. XX wieku w USA, gdzie pierwsze prace na ten temat opublikowała psycholog przemysłowa i inżynier Lillian Moller Gilbreth. Pionierka badań nad ruchem (a także matka 12 dzieci!) Gilbreth stworzyła koncepcję „okreśnego planowania”, której celem było zmniejszenie liczby kroków potrzebnych do wykonania zadania w kuchni.

Sukces jej pomysłów został pięknie zademonstrowany na wystawie dla kobiet w 1929 roku, z pomocą ciasta truskawkowego. Gilbreth przygotowała ciasto dwukrotnie: najpierw wykorzystując dość nieregularny i przypadkowy układ kuchni typowy dla lat 20. XX wieku, a następnie wykorzystując własny, strategicznie zaprojektowany układ w kształcie litery L, z miejscami do gotowania, przygotowywania i przechowywania żywności, rozmieszczonymi w łatwym do siebie zasięgu. Taki układ zmniejszył liczbę kroków z 281 do zaledwie 45, oszczędzając mnóstwo czasu i wysiłku, a kuchnia Gilbreth w kształcie litery L nadal cieszy się dużą popularnością.

Amerykańska kuchnia z początku XX wieku zainspirowała Lillian Gilbreth do stworzenia teorii „kołowego prowadzenia ścieżek”. Ale to był dopiero początek ergonomii kuchennej. W latach 40. XX wieku kołowe prowadzenie ścieżek ewoluowało i stało się znane jako



nał nadal odgrywają dużą rolę w nowoczesnym projektowaniu kuchni.

Magdalena Maria Bukowiecka
Korzystałam z materiałów na stronie nakedkitchens.com oraz z Encyclopædia Britannica.

ZREALIZUJEMY KUCHNIĘ TWOICH MARZEŃ



ATOM
Studio Mebli Kuchennych

KAM
partner handlowy

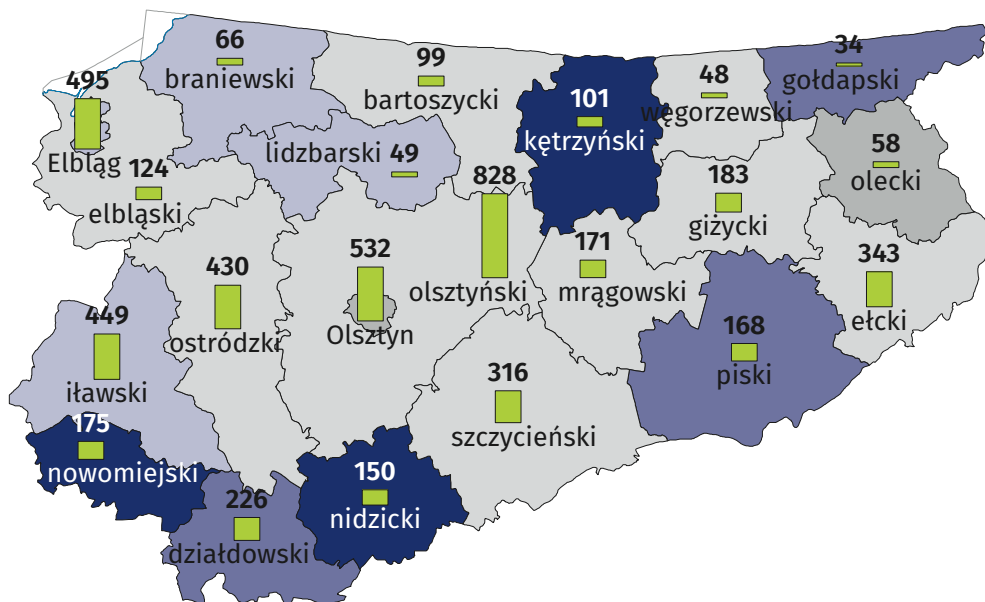
5 lat darmowej gwarancji na AGD*
*szczegóły przy zakupie

Santander Consumer Bank
raty

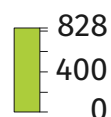
Olsztyn
ul. Pstrowskiego 33
kom. 695 771 749

Studio Patronackie
BOSCH **SIEMENS**
Technologia Bliżej nas
www.atomkuchnie.pl

Mieszkania oddane do użytkowania w województwie warmińsko-mazurskim w 2025 r.

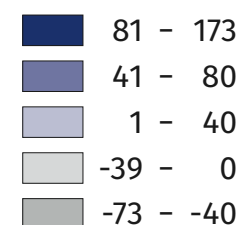


Mieszkania oddane do użytkowania



Warmińsko-mazurskie = 5 045
Polska = 208 792

Zmiana w porównaniu z 2024 r. (%)



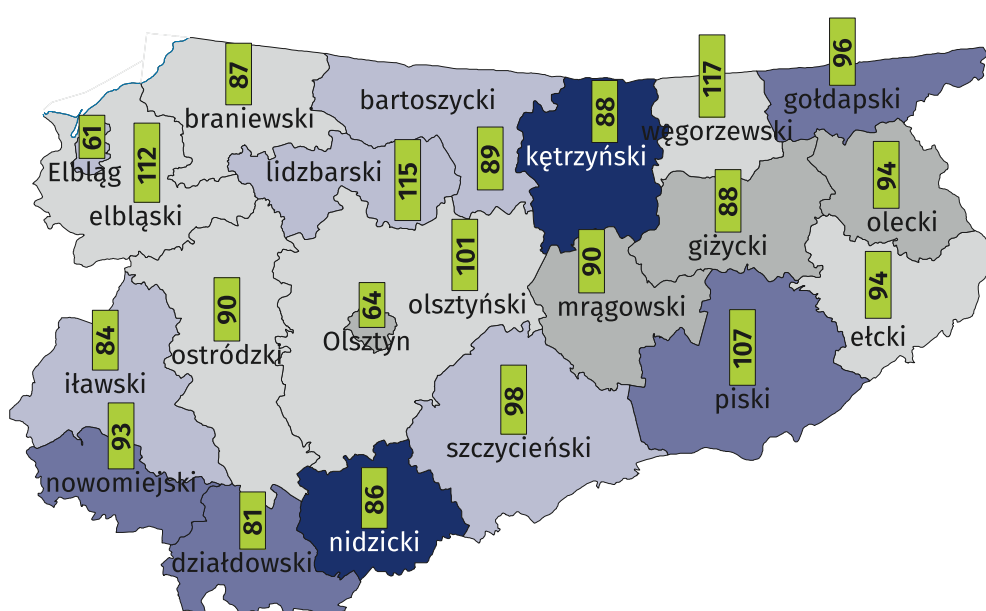
Warmińsko-mazurskie = -8
Polska = 4

W 2025 r. w województwie oddano do użytkowania 5 045 mieszkań – o 435 (o 8%) mniej niż rok wcześniej.

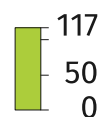
Najwięcej mieszkań przekazano do użytkowania mieszkańcom powiatu olsztyńskiego, Olsztyna i Elbląga. Najmniej mieszkań oddano w powiecie gotdapskim, węgorzewskim i lidzbarskim.

Źródło: Dane Urzędu Statystycznego w Olsztynie

Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania w 2025 r.

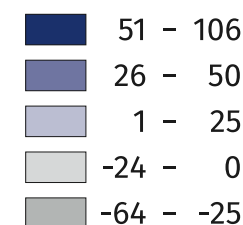


Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (m²)



Warmińsko-mazurskie = 88
Polska = 87

Zmiana ogólnej powierzchni użytkowej w porównaniu z 2024 r. (%)



Warmińsko-mazurskie = -7
Polska = 2

W 2025 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania w województwie wyniosła 88 m² i była mniejsza niż rok wcześniej (o 1 m²).

Mieszkania o największej przeciętnej powierzchni użytkowej powstały w powiecie węgorzewskim, lidzbarskim i elbląskim. Najmniejsze mieszkania wybudowano w Elblągu, Olsztynie oraz w powiecie działdowskim.

Ogólna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania była o 7% mniejsza niż w 2024 r.

Źródło: Dane Urzędu Statystycznego w Olsztynie