

Lot A-11-3. 671. 7. 2019. Ali

KOSZALIN

11.04.2019

„ZŁOŻONE ... ZŁAZARI”

Urząd Miejski w Koszalinie
Kancelaria Wydziału
Burmistrz

11.04.2019

25920

Liczba kópiek: M

Załączniki: 22

Ali
11.04.19

Prezydent m. Koszalina
ul. Rynek Staromiejski 6-7
75-007 Koszalin

Przedsiębiorstwo Budowlane "KUNCER" Sp. z o.o.
ul. Wąwozowa 15
75-339 Koszalin

A
11.04.2019
[Signature]

WNIOSEK

Na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących; wnioskujemy o podjęcie przez Radę Miejską w Koszalinie uchwały o:

USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH NA DZ. NR 10, 13 ORAZ 14, OBR. EWID. 0011 PRZY UL. FRANCISZKAŃSKIEJ W KOSZALINIE.

3/10
[Signature]

PREZES ZARZĄDU
[Signature]
Krzysztof Kuncer

PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE
"KUNCER" Sp. z o.o.
ul. Wąwozowa 15
tel. 343 45 67, tel./fax 343 44 98
75-339 KOSZALIN
NIP 669-050-41-86

Załączniki do wniosku

1. Informacje wymagane we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz towarzyszącej wg. Art.7 ust. 7 w/w Ustawy
2. Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna
3. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 w/w Ustawy

**SPIS WYMAGANYCH ZAŁĄCZNIKÓW DO WNIOSKU O USTALENIE
LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCYCH**

1. **INFORMACJE WYMAGANE WE WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ TOWARZYSZĄCEJ WG. ART.7 UST. 7 W/W USTAWY** wraz z wykazem spełnienia standardów, o których mowa w rozdziale 3 w/w Ustawy oraz w *Uchwale nr III/38/2019 rady miejskiej w Koszalinie z dnia 24 stycznia 2019r. W sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Koszalina z wymaganymi załącznikami* :
 - Rysunek z określeniem granic terenu objętego wnioskiem
 - Rysunek z odległości do przystanku komunikacji, szkoły podstawowej oraz przedszkola
 - Opinia w sprawie możliwości przyłączenia do komunalnej sieci wod. – kan zespołu budynków wydane przez MWiK w Koszalinie znak IUT.58.140.2018.KP/ 6838 z dn. 06.11.2018
 - Oświadczenie Energa Operator w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej do zespołu budynków mieszkalnych z dn. 15.10.2018r. (str. 31)
 - Decyzja ZDiT zezwalająca na lokalizację zjazdów z drogi publicznej nr TUR.4420.77.2018.TF z dn. 07.12.2018r.
 - Pismo Prezydenta Miasta Koszalina w sprawie zaświadczenia potwierdzającego możliwość zapewnienia miejsc dzieciom w przedszkolach i szkole z dn. 06.11.2018r.
 - Pismo MEC Koszalin z dn. 20.02.2019r w sprawie systemu efektywnego energetycznie systemu
2. **KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA** zawierająca :
 - Opis koncepcji urbanistyczno - architektonicznej
 - Projekt zagospodarowania terenu wraz z przebiegiem głównych elementów uzbrojenia terenu oraz drogami wewn.
 - Wizualizacja zagospodarowania terenu z kierunku płn.- wsch.
 - Wizualizacja zagospodarowania terenu z kierunku płn.- zach.
 - Wizualizacja projektowanego bud. nr 1
 - Wizualizacja inwestycji z kierunku płn. - zach.
 - Kserokopie uprawnień i zaświadczenia o wpisie projektanta i sprawdzającego do Zawodowych Izb Budowlanych.
3. **OŚWIADCZENIE INWESTORA, ŻE NIE ZACHODZI KOLIZJA LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z INWESTYCJAMI, O KTÓRYCH MOWA W ART. 4 PKT 1–12 w/w USTAWY**
4. **UZGODNIENIE, O KTÓRYM MOWA W ART. 10 UST. 2 w/w USTAWY - NIE DOTYCZY PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI**
5. **UZGODNIENIE, O KTÓRYM MOWA W ART. 11 UST. 2 PKT. 1 LUB 2 w/w USTAWY - NIE DOTYCZY PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI**

INFORMACJE WYMAGANE WE WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ TOWARZYSZĄCEJ WG. ART.7 UST. 7 w/w USTAWY wraz z wykazem spełnienia standardów, o których mowa w rozdziale 3 w/w Ustawy oraz w *Uchwale nr III/38/2019 rady miejskiej w Koszalinie z dnia 24 stycznia 2019r. W sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Koszalina z wymaganymi załącznikami :*

1) Określenie granic terenu objętego wnioskiem. Teren objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej to działka nr 10, 13, 14 obr. 0011 przy ul. Franciszkańskiej w Koszalinie. W formie graficznej został przedstawiony na Projekcie Zagospodarowania Terenu będącym załącznikiem do poniższego wniosku. Obszar oddziaływania inwestycji ogranicza się do działek Inwestora.

2) Planowana min. i maks. pow. użytkowa mieszkań: od 14600m² do 15300m².

BUDYNEK 1	- 3201,0m ²	BUDYNEK 2	- 850,0 - 950,0m ²
BUDYNEK 3	- 1424,0 - 1500,0m ²	BUDYNEK 4	- 1100,0 - 1200,0m ²
BUDYNEK 5	- 2275,0 - 2399,0m ²	BUDYNEK 6	- 900,0 - 1000,0m ²
BUDYNEK 7	- 1450,0 - 1550,0m ²	BUDYNEK 8	- 3400,0 - 3500,0m ²

3) Planowana min. i maks liczba mieszkań: od 260 do 280 mieszkań

4) Zakres inwestycji przewidziany na działalność handlową oraz usługową:
Nie planuje się działalności usługowej i handlowej

5) Zmiany w obecnym zagospodarowaniu: Obecnie teren jest niezagospodarowany i niezabudowany. Na działce są wykonane przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Na terenie inwestycji planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w postaci 8 budynków mieszczących:

BUDYNEK 1	- 58 lokali	BUDYNEK 2	- 17 lokali	BUDYNEK 3	- 29 lokali
BUDYNEK 4	- 19 lokali	BUDYNEK 5	- 38 lokali	BUDYNEK 6	- 17 lokali
BUDYNEK 7	- 29 lokali	BUDYNEK 8	- 58 lokali		

Inwestycja będzie realizowana wraz z niezbędnym uzbrojeniem terenu, zjazdami z drogi publicznej ul. Franciszkańskiej, drogami wewnętrznymi i parkingami zewn., przestrzenią sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej. Z istniejących obecnie na działkach Inwestora 20 drzew, 5 przewidziano do usunięcia, natomiast pozostałe 15 drzew zostanie zachowanych.

6) Analiza powiązania z uzbrojeniem terenu: W ul. Franciszkańskiej, przylegającej do pld. - zach. i ptn. - wsch. granicy działek nr 10,13 i 14 biegną media, które mogą zasilić planowaną inwestycję, w tym: wodociąg wo225, kanalizacja sanitarna ks300 i ks200, kanalizacja deszczowa kd500 i kd200, gazociąg gs250, sieć elektroenergetyczna eN i eO a także sieć telekomunikacyjna oraz hydranty zewnętrzne.

7) Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

a) Zapotrzebowanie na Wodę – średniodobowe $Q_{d\acute{s}r}$ i przepływ obliczeniowy q_s , na cele :

- bytowe $Q_{d\acute{s}r}$ [m³/d] **60** $q_{max\ h}$ [l/s] **5**
- technologiczne / przemysłowe/ $Q_{d\acute{s}r}$ [m³/d] - q_s [dm³/s] -

- Ścieki – ilość średnia dobowa $Q_{d\acute{s}r}$ i przepływ obliczeniowy q_s :
- bytowe $Q_{d\acute{s}r}$ [m³/d] **58,0** $q_{max\ h_s}$ [l /s] 4,8
- technologiczne/przemysłowe/ $Q_{d\acute{s}r}$ [m³/d] - q_s [dm³/s] -

Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Franciszkańskiej.

Odprowadzenia wody opadowej z budynków

Woda opadowa będzie odprowadzana do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Franciszkańskiej.

Zapotrzebowanie na ciepło

- Maksymalne zapotrzebowanie mocy cieplnej (co+went+klim+cwu_{max}). ...**980 kW**
- na potrzeby ogrzewania (co) 750 kW
- na potrzeby wentylacji (went.)..... -
- na potrzeby klimatyzacji (klim.) -
- na przygotowanie ciepłej wody użytkowej (cwu_{max})..... 230 kW

Zapotrzebowanie na energię elektryczną

- Maksymalna moc przyłączeniowa inwestycji - 1166kW
- Moc przyłączeniowa jednego budynku: od 80kW do 260kW

Liczba miejsc postojowych

- 245 miejsc postojowych w garażach podziemnych
- 60 miejsc postojowych na parkingu przy drodze po str. północnej
- 60 miejsc postojowych na parkingu przy drodze wewn. po str. południowej

Sposób zagospodarowania odpadów

Przy drogach wewnętrznych planuje się realizację 4 miejsc gromadzenia segregowanych odpadów, które będą wywożone przez specjalistyczną firmę.

b) **Planowany sposób zagospodarowania terenu:** Na terenie inwestycji zaprojektowano 8 budynków o funkcji podstawowej - mieszkalnej wielorodzinnej. Pomiedzy budynkami w środkowej części działki przewidziano wspólne dla całej inwestycji miejsce przeznaczone na plac zabaw i miejsce rekreacji o pow. około 954m². Ciągi piesze zostały zaprojektowane tak, aby wszystkie budynki miały do tej przestrzeni dobry dostęp. Budynki będą miały 3 oraz 4 kondygnacje nadziemne, dachy płaskie, częściowo wykorzystane jako tarasy. W kondygnacjach podziemnych przewidziano garaże wbudowane oraz komórki lokatorskie dla mieszkańców.

Ruch samochodowy nie został wpuszczony pomiędzy budynki i będzie odbywać się po drogach wewnętrznych, które biegną wzdłuż północnej i południowej granicy działki. Przy drodze wewnętrznej od strony północnej przewidziano 3 zjazdy do garaży podziemnych oraz parkingi mieszczące w sumie 60 m.p., miejsca postojowe rowerów (60 szt.) oraz 2 miejsca gromadzenia odpadków. Przy drodze wewnętrznej od str. południowej przewidziano 1 zjazd do garażu, parkingi mieszczące w sumie 60 m.p., miejsca postojowe rowerów (72 szt.) oraz 2 miejsca gromadzenia odpadków.

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu w formie graficznej została przedstawiona w koncepcji urbanistyczno - architektonicznej, która jest załącznikiem do poniższego wniosku.

c) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

- Powierzchnia działki :	27488 m ²
- Projektowana max. pow. zabudowy:	6065,2 m ²
- Tarasy zewn.	1954,0 m ²
- Droga wewnętrzna po północnej stronie:	1248,0 m ²
- Droga wewnętrzna po południowej stronie:	1148,0 m ²
- Chodniki	1884,0 m ²
- Zewn. miejsca postojowe po północnej stronie	819,0 m ²
- Zewn. miejsca postojowe po południowej stronie	884,0 m ²
- Miejsca gromadzenie odpadków	84,0 m ²
- Powierzchnia zieleni:	13401,8 m ²

W odniesieniu do *Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* projektowana inwestycja mieszkaniowa wraz z przekształcaną powierzchnią będzie miał powierzchnię zabudowy do 1,408ha co nie przekracza wartości 4,0ha podanych w § 3 ust. 1 pkt. 53 w/w rozporządzenia. Projektowane dla inwestycji " *parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 50, 52-55 i 57 wraz z infrastrukturą*" , będą miały powierzchnię użytkową 0,409 ha co nie przekracza wartości 0,5ha podanych w § 3 ust. 1 pkt. 56 w/w rozporządzenia.

Zgodnie z mapą do celów projektowych, na terenie działek 10,13 oraz 14 występują grunty oznaczone symbolami: RIIIb, RIVa, RIVb oraz RV. Wg. art. 39 Ustawy dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących: " *Do inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, w granicach administracyjnych miast, nie stosuje się przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów rolnych*".

Charakter obiektów i funkcja w nich zlokalizowana, nie będzie wywierała szkodliwego wpływu na środowisko, nie będzie stanowiła zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników. Dla założonego programu użytkowego nie występuje związana z eksploatacją nadmierna emisja hałasu, wibracji, promieniowania lub innych zakłóceń. Projektowane budynki nie spowoduje zagrożenia warunków sąsiednich działek. Charakter użytkowania obiektu pozwala na zachowanie biologicznie czynnego terenu działki poza powierzchnią zabudowaną.

8) Wskazanie nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową; dz. nr 10,13, 14 , obr. 0011 w Koszalinie, ul. Franciszkańska.

9) Wskazanie nieruchomości o której mowa w art. 35 ust. 1; brak takiej nieruchomości

10) Wskazanie nieruchomości o której mowa w art. 38 ust. 1; dz. nr 3/5 oraz 3/10 - droga publiczna ul. Franciszkańska w której są zlokalizowane sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją mieszkaniową

11) Wskazanie w jakim zakresie inwestycja nie uwzględnia zapisów obowiązującego MZZP:

Planowane w opisywanej inwestycji budynki nr **1, 4, 5** oraz **8** przekraczają zapisy MPZP opisane w ustaleniach szczegółowych dla terenu 11MW § 17 ust. 2) lit. d): maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych - 11 m, 3 kondygnacje nadziemne.

Objęte wnioskiem o lokalizację inwestycji mieszkaniowej budynki będą realizowane etapowo i dla każdego z nich będzie uzyskiwane osobne pozwolenie na budowę. Pojedyncze budynki nie spełniają zapisów MPZP opisanych w ustaleniach szczegółowych dla terenu 11MW § 17 ust. 2) lit. b): Intensywność zabudowy. Dla całości założenia, czyli wszystkich planowanych 8 budynków wskaźnik Intensywności zabudowy jest zgodny z MPZP.

Wnioskujemy o dopuszczenie na tym terenie maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej: **do 15,0m i do 4 kondygnacji nadziemnych oraz o nieustalenie minimalnego wskaźnika Intensywności zabudowy.**

12) Zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy m. Koszalin.

- Planowana inwestycja jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

13) Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 oraz w Uchwale nr III/38/2019 Rady miejskiej w Koszalinie z dnia 24 stycznia 2019r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Koszalina.

Miasto Koszalin (wg. danych GUS) ma około 107 tys. mieszkańców. Planowana inwestycja będzie miała około 546 mieszkańców (liczba mieszkańców ustalona na podstawie art. 17, ust. 9).

Ustala się liczbę mieszkańców wnioskowanej inwestycji jako iloraz max. pow. użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28m².

$$\frac{\text{Max. pow. uż. mieszkań}}{28\text{m}^2} = \frac{\text{max. } 15300\text{m}^2}{28\text{m}^2} = \text{max. } 546 \text{ mieszkańców}$$

Inwestycję lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony :

- Dostęp do drogi publicznej ul. Franciszkańska, poprzez 2 zjazdy

- Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wykazany w zapewnieniu o możliwości dostaw wody i odbioru ścieków będącym załącznikiem do poniższego wniosku.

- Dostęp do sieci elektroenergetycznej wykazany w zapewnieniu o możliwości przyłączenia do sieci będącym załącznikiem do poniższego wniosku.

Ad. §2 Inwestycję lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony

- Przystanek komunikacji miejskiej jest zlokalizowany przy ul. Krańcowej w odległości 150m od granic działki.

- Szkoła podstawowa nr 5 jest w odległości 600m od granic działki i może przyjąć co najmniej 54 nowych uczniów (10% mieszkańców planowanej inwestycji). W piśmie Prezydenta m. Koszalina z dn. 6.11.2018r. znajduje się informacja, że: "szkoła podstawowa zapewni miejsca uczniom zamieszkałym w jej obwodzie".

- Przedszkole nr 13 jest w odległości 500m od granic działki i może przyjąć co najmniej 26 dzieci (5% mieszkańców planowanej inwestycji). W piśmie Prezydenta m. Koszalina z dn. 6.11.2018r. znajduje się informacja, że: "Gmina Miasto Koszalin szkoła podstawowa zapewni miejsca w przedszkolu wszystkim dzieciom uczestniczącym w rekrutacji".

W/w możliwość przyjęcia dzieci do szkoły i przedszkola jest potwierdzona pismem z dn. 6.11.2018r. wydanym przez Prezydenta m. Koszalina, będącym załącznikiem do poniższego wniosku.

Ad. §3 Dostęp do urządzonych terenów zieleni i rekreacji

- Inwestycja będzie miała własne urządzone tereny wypoczynku i rekreacji o powierzchni około 954m². Inwestycja ma dostęp do terenów sportu o powierzchni około 6000m² przy szkole nr 5 w odległości 600m od granic inwestycji.

W sumie inwestycja ma dostęp do terenów wypoczynku, rekreacji i sportu o powierzchni 6954m², co spełnia wymogi Uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie z dn. 24.01.2019r, gdzie minimalna pow. urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi: $4m^2 \times osobę = 4m^2 \times 546 = 2184m^2$

Ad. §4 Wysokość projektowanej zabudowy

- Budynki oznaczone nr. **1,4,5,8** objęte inwestycją mieszkaniową będą miały 4 kondygnacje nadziemne, czyli jest niższy od określonych w Uchwale Rady Miejskiej w Koszalinie maksymalnie 7 kondygnacji. Budynki nr **2, 3, 6, 7** będą miały 3 kondygnacje nadziemne.

Ad. §5 Wyliczenie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów i rowerów.

1) Wskaźnik mówi o zabudowie jednorodzinnej - nie dotyczy

2) W trybie *Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* zaprojektowano budynki oznaczone nr **1,4,5** oraz **8** mieszczące łącznie 173 lokali mieszkalnych co

przy wskaźniku 1,5 m.p. na jeden lokal mieszkalny daje:

$$1,5 \times 173 = 260 \text{ m.p.}$$

Liczba ta zostaje powiększona o 5% na parkingi ogólnodostępne: $260 \text{ m.p.} \times 1,05 = 272,4 = 273 \text{ m.p.}$

W trybie *Ustawy Prawo budowlane* i w zgodności z MPZP zaprojektowano budynki oznaczone nr **2, 3, 6** oraz **7** mieszczące łącznie 92 lokali mieszkalnych co przy wskaźniku z obowiązującego MPZP wynoszącym 1m.p. na jeden lokal mieszkalny daje: $1 \times 92 = 92 \text{ m.p.}$

Łącznie na terenie inwestycji jest wymagane $273 \text{ m.p.} + 92 \text{ m.p.} = 365 \text{ m.p.}$, co zapewniono przewidując:

- miejsca post w garażach podziemnych - 245m.p.
- droga wewnętrzna po stronie północnej - 60 m.p.
- droga wewnętrzna po stronie południowej - 60 m.p.

3) Na terenie inwestycji przewidziano **132** miejsca zewnętrzne oraz **148** miejsc wewn. na parterze budynków dla przechowywania rowerów, co daje łącznie **280 m.r.** *Uchwała Rady Miejskiej z dn. 24.01.2019r.*, wymaga 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny co dla całości inwestycji daje 265 - 280 m.r. - warunek spełniony.

Ad. §6 Obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej

Obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej zostanie spełniony. W piśmie spółki MEC Koszalin z dn, 20.02.2019r. dostawca ciepła stwierdza, że jest w stanie zapewnić ciepło dla projektowanych budynków. Źródłem ciepła dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej będzie sieć ciepłownicza MEC Koszalin.

14. W odległości nie większej niż 500m są budynki o wysokości V kondygnacji nadziemnych.

15. Liczba mieszkańców Koszalina na podstawie danych GUS wynosi około 107 tys.

16. Planowana liczba mieszkańców inwestycji wynosi : maksymalna planowana pow. użytkowa lokali / wskaźnik 28 m^2 na osobę: $15300 / 28 \text{ m}^2 = 546$

.....


ODLEGŁOŚCI dz. nr 10, 13, 14 obr.0011 w KOSZALINIE DO:

- PRZYSTANKU AUTOBUSOWEGO L=150m
- SZKOŁY PODSTAWOWEJ L=600m
- PRZEDSZKOLA L=560m





IUT.58.140.2018.KP 6838

Koszalin, 06.11.2018 r.

Przedsiębiorstw Budowlane
„KUNCER” Sp. z o.o.
75-339 Koszalin
ul. Wąwozowa 15

Dotyczy: opinii w sprawie możliwości przyłączenia do komunalnych sieci wod.- kan. zespołu 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi projektowanego na działkach nr 10, 13 oraz 14 przy ul. Franciszkańskiej w Koszalinie /obszar 11 MW wg mpzp/.

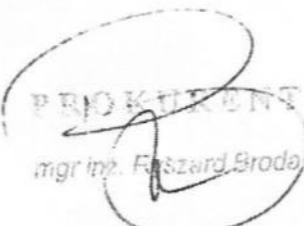
W nawiązaniu do wniosku z dnia 10.10.2018r., Spółka Miejskie Wodociągi i Kanalizacja informuje, że istniejące uzbrojenie w pasie drogowym ul. Franciszkańskiej, oznaczonej symbolem 01KDL w obowiązującym dla tego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego /uchwała Nr XXX/430/2017 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 8 lutego 2018r./tj.:

- wodociąg DN 225;
- kanalizacja sanitarna DN 300;
- kanalizacja deszczowa DN 500;

może być wykorzystane do obsługi wnioskowanego zespołu 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, projektowanego na działkach nr 10, 13 oraz 14 przy ul. Franciszkańskiej w Koszalinie.

Pas drogowy, oznaczony w obowiązującym dla tego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 03KDD, do którego przylega wnioskowane zamierzenie budowlane, obecnie nie jest uzbrojony w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną ani kanalizację deszczową.

W Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych MWiK Spółki z o.o. w Koszalinie na lata 2017-2021 zatwierdzonym przez Radę Miejską w Koszalinie Uchwałą NR XLVIII/698/2018 z dnia 20 września 2018r., nie przewidziano budowy sieci wod.-kan. w ul. Franciszkańskiej /03KDD/.


PROJEKTANT
mgr inż. Fiszard Broda

Przedsiębiorstwo Budowlane
„KUNCER” Sp. z o.o.
Ul. Wąwozowa 15
75-339 Koszalin

Koszalin, 15-10-2018 r.

Znak EOP-53MMP-006822-2018

Dot. oświadczenia w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznej ENERGA – OPERATOR SA Oddział w Koszalinie dla obiektu: zespół 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi na działce nr 13, przy ul. Franciszkańskiej, w obrębie ewidencyjnym nr 0011 Miasta Koszalin.

Działając na podstawie art. 7 ust. 14 Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo Energetyczne (Dz. U. nr 54 poz. 348 z późn. zm.) w związku z art. 34 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. nr 89 poz. 414 z późn. zm.) ENERGA-OPERATOR SA oświadcza, że zapewni dostawę energii elektrycznej dla obiektu: **zespół 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi na działce nr 13, przy ul. Franciszkańskiej, w obrębie ewidencyjnym nr 0011 Miasta Koszalin o łącznej mocy przyłączeniowej w wysokości 950kW.**

- po złożeniu przez uprawnionego Wnioskodawcę wniosku o określenie warunków przyłączenia na podstawie którego zostaną określone warunki przyłączenia,
- po przyłączeniu obiektu do sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków przyłączenia oraz w oparciu o umowę o przyłączenie, jaka zostanie zawarta pomiędzy Podmiotem Przyłączanym a ENERGA – OPERATOR SA Oddział w Koszalinie,
- po zawarciu umowy o świadczenie usług dystrybucji lub umowy kompleksowej.

Jednocześnie ENERGA-OPERATOR SA zastrzega, że zapewnienie jest wiążące w przypadku, gdy istnieć będą techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczania energii elektroenergetycznej, a wnioskujący spełni warunki przyłączenia do sieci i odbioru (art. 7 ust. 1 Ustawy - Prawo Energetyczne).

Niniejsze oświadczenie zostało złożone w celu przedstawienia go przez inwestora właściwemu organowi administracji architektonicznej lub nadzoru budowlanego na podstawie art. 34 ust. 3, pkt. 3 ustawy - Prawo budowlane.

Informujemy, że do zasilenia obiektów na dz. 13 oraz obiektów na działkach sąsiednich w obrębie ewidencyjnym numer 0011 miasta Koszalin należy liczyć się z budową stacji transformatorowej wraz z dowiązaniem 15 i 0,4 kV.

Sprawę prowadzi:
ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie
Rejon Dystrybucji w Koszalinie
tel. 801 404 404, e-mail: PR_koszalin@energa.pl

Z poważaniem:

Kierownik
Działu Przyłączeń
Dariusz Goryń

DECYZJA

Na podstawie:

- art. 29 ust. 1, 2 ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 ze zm.).
- art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.).
- Zarządzenia Nr 379/1356/17 z dnia 02.01.2017 r. oraz Nr 379/1357/17 z dnia 02.01.2017 r. Prezydenta Miasta Koszalina w sprawie: upoważnienia Dyrektora i Zastępcy Dyrektora Zarządu Dróg i Transportu w Koszalinie do załatwiania spraw i wydawania decyzji administracyjnych określonych w ustawie z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych.
- Uchwały Nr XXV/339/2016 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24.11.2016 r. w sprawie: uchwalenia Statutu Zarządu Dróg i Transportu w Koszalinie.

po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez:

Przedsiębiorstwo Budowlane „KUNCER” Sp. z o.o. 75-339 Koszalin, ul. Wąwozowa 15

w sprawie wydania zgody na lokalizację:

zjazdów (2 szt.) z drogi publicznej ul. Franciszkańskiej w Koszalinie (dr. powiatowa, działka nr 3/10 obr. 11) na działkę nr 10, 13 obr. 11

zezwalam na lokalizację

zjazdów (2 szt.) z drogi publicznej ul. Franciszkańskiej w Koszalinie (dr. powiatowa, działka nr 3/10 obr. 11) na działkę nr 10, 13 obr. 11, wg szczegółowej lokalizacji określonej na planie sytuacyjnym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji

po przyjęciu niżej wymienionych warunków:

1. Zezwolenie zarządcy drogi wyrażone w niniejszej decyzji jest ważne do dnia **07.12.2021** r. i wygasa, jeżeli w ciągu 3 lat od jej wydania zjazd nie zostanie wybudowany.
2. Powyższa zgoda może służyć do wykazania się przed organami budowlanymi prawem do dysponowania terenem na etapie zgłoszenia lub pozwolenia na budowę.
3. Jednocześnie informujemy, że w związku z tym iż lokalizacja projektowanego zjazdu znajduje się na skrzyżowaniu z ul. Jachtową, **powyższą zgodę ZDiT warunkuje** uzyskaniem odstępstwa od wymogów określonych w §113 ust. 7 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999r., poz. 430 ze zmianami). Sprawę odstępstwa od regulacji formalno-prawnych dla wnioskowanej lokalizacji winien rozstrzygnąć właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie zgłoszenia lub pozwolenia na budowę. Konsekwencje związane z utrudnieniami ruchu i pogorszeniem bezpieczeństwa ruchu drogowego ponosi Wnioskodawca.
4. Informujemy również, że w związku z pierwszeństwem na wszystkich relacjach w ciągu dróg publicznych (ul. Franciszkańskiej i Jachtowej) lokalizacja dwukierunkowego zjazdu z możliwością prawoskrętu i lewoskrętu może wiązać się z koniecznością zmiany organizacji ruchu na ul. Franciszkańskiej (wprowadzenie przejść dla pieszych, azyli dla pieszych, wysp kanalizujących ruch itp.). Biorąc powyższe pod uwagę nie możemy wykluczyć, iż zmiana organizacji ruchu może spowodować również konieczność przebudowy ul. Franciszkańskiej. Przy opracowywaniu rozwiązań należy przedstawić projekt zjazdu obejmujący całość projektowanego zamierzenia inwestycyjnego w pasie drogowym ul. Franciszkańskiej. Projekt winien uwzględniać docelową organizację ruchu oraz usunięcie kolizji infrastruktury związanej zarówno z wnioskowanym zjazdem jak i ewentualną przebudową ul. Franciszkańskiej na odcinku objętym ewentualną zmianą organizacji ruchu a także rozwiązania umożliwiające obsługę projektowanego zjazdu. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 ze zm.) budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1 określone zostaną na wniosek inwestora w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej, po wcześniejszym uzgodnieniu projektu budowlanego.
5. Niniejsza decyzja nie rozstrzyga o planowanym zagospodarowaniu pod kątem zgodności z warunkami określonymi w ustawie o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.). Kolizje z istniejącą zielenią miejską i ewentualne wycinki należy uzgadniać w odrębnym trybie.
6. Na czas prowadzenia robót w pasie drogowym należy opracować projekt organizacji ruchu/zabezpieczenia robót i uzgodnić go z organem zarządzającym ruchem w Koszalinie.
7. Należy zachować zgodność z obowiązującymi przepisami, w tym ustawy o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999r., poz. 430 ze zm.).

- 679
8
8. W przypadku kolizji w/w inwestycji z innymi elementami sieci uzbrojenia podziemnego, inwestor zobowiązany jest do uzgodnienia powyższego z właściwymi gestorami sieci, dokonując na własny koszt przełożenia lub zabezpieczenia uzgodnionej sieci.
 9. Koszty budowy lub modernizacji urządzeń i nawierzchni w pasie drogowym oraz likwidacji kolizji urządzeń ze stanem istniejącym związanych z realizacją i wykonaniem przedmiotowego zadania, ponosi inwestor.
 10. Zarówno posadowienie budynku, bramy, ogrodzenia jak i rozwiązanie zjazdu dowiązać wysokościowo do istniejącej niwelety drogi. Pochylenie podłużne zjazdów w obrębie korony drogi dostosować do jej ukształtowania. Zjazdy zaprojektować jako zjazdy publiczne zgodnie z § 78 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999r., poz. 430 ze zm.) a także w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z ich usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinny być dostosowane do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których są przeznaczone.
 11. Niniejsza decyzja rozstrzyga wnioskowaną lokalizację zjazdu jedynie pod kątem warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999r., poz. 430 ze zmianami).
 12. Zgodnie z art. 30 ustawy o drogach publicznych utrzymanie zjazdów, łącznie ze znajdującymi pod nim przepustami, należy do właścicieli lub użytkowników gruntów przyległych do drogi.
 13. Rozwiązania konstrukcyjne zjazdów, geometrii oraz sposobu zagospodarowania wód opadowych w obrębie zjazdów uzgodnić w Zarządzie Dróg i Transportu w Koszalinie.
 14. Zarządca drogi zastrzega sobie prawo do:
 - a) orzeczenia na zasadzie art. 36 ustawy o drogach publicznych w drodze decyzji administracyjnej o przywróceniu pasa drogowego do stanu poprzedniego, w przypadku gdy zajęcie pasa drogowego będzie niezgodne z warunkami niniejszej decyzji,
 - b) wymierzenia kary na zasadzie art. 40 ust. 12 ustawy o drogach publicznych w przypadku zajęcia pasa drogowego bez zezwolenia zarządcy drogi, z przekroczeniem terminu zajęcia określonego w zezwoleniu lub o powierzchni większej niż określona w zezwoleniu zarządcy.
 15. Wnioskodawca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne szkody wynikłe z umieszczenia przedmiotowej inwestycji w pasie drogowym.
 16. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 Ustawy o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1044 ze zmianami) nie podlega opłacie skarbowej za wydanie zgody na lokalizację zjazdu w sprawach budownictwa mieszkaniowego - niniejsze zezwolenie nie podlega opłacie skarbowej.

Uzasadnienie:

Lokalizacja nie powinna negatywnie wpływać na funkcjonowanie układu drogowego pod warunkiem zachowania przez stronę w/w warunków.

Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie, przychylając się do wniosku strony oraz mając na uwadze jej słuszny interes, po stwierdzeniu, że nie sprzeciwiają się temu obowiązujące przepisy (ustawa o drogach publicznych) postanawia jak wyżej.

Pouczenie:

W związku z art. 29 ust. 3 ustawy o drogach publicznych, ZDIiT wydając powyższą decyzję poucza o obowiązku:

1. przed rozpoczęciem prac budowlanych:
 - a) dokonania czynności wymaganych przepisami ustawy z dnia 07.07.1994 r. - Prawo budowlane
 - b) uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na prowadzenie robót w pasie drogowym
2. uzgodnienia z zarządcą drogi projektu budowlanego zjazdu - o ile projekt budowlany jest wymagany.

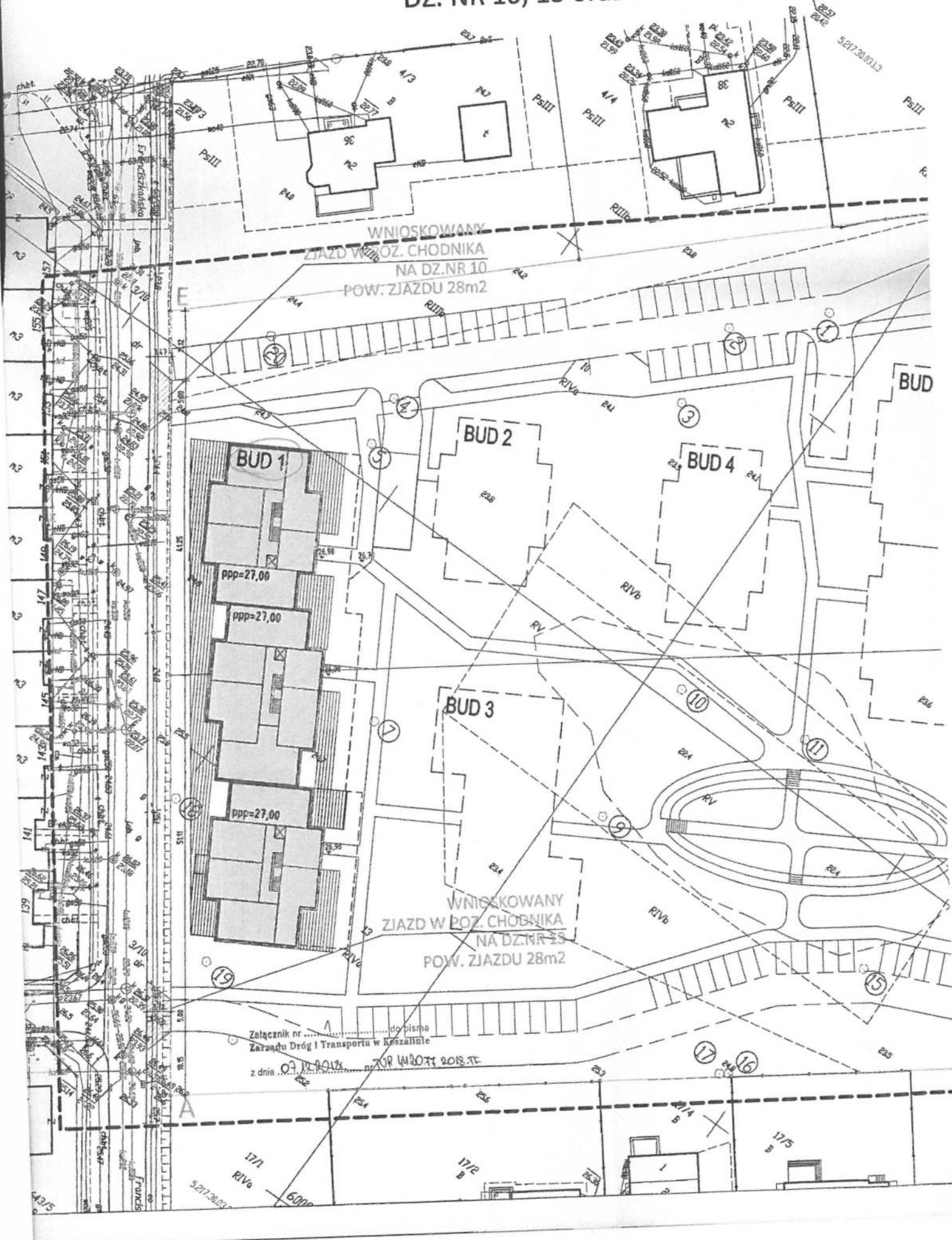
Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

- 1) Przedsiębiorstwo Budowlane „KUNCER” Sp. z o.o. 75-339 Koszalin, ul. Wąwozowa 15 + załącznik
- 2) TUR a/a

inż. Ewa Ciszek
DYREKTOR
Zarządu Dróg i Transportu w Koszalinie

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU, BUDYNEK MI DZ. NR 10, 13 oraz 14 PRZY UL. FRANCISZKA



Załącznik nr do pisma
Zarządu Dróg i Transportu w Keszalinie
z dnia 2018 r.

**UDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY NR 1
FRANCISZKAŃSKIEJ W KOSZALINIE**



Inwestor	Przedsiębiorstwo Budowlane "KUNCER" Sp. z o.o. ul. Wąwozowa 15, 75-339 Koszalin	
Temat	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY 1 Z GARAŻEM PODZIEMNYM I URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi	
Adres inwestycji	ul. Franciszkańska, Koszalin dz. nr 10, 13, 14 obr. D011	
Jednostka projektowa	AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTÓW IRENA ROMYSZ - SKOWYRSKA 75-664 KOSZALIN, UL. ZIELONA 43	
Projektant	mgr inż. arch. IRENA ROMYSZ-SKOWYRSKA zgodnie z zapisami Świadectwo architektoniczne	
Sprawdzający	mgr inż. arch. RAFAŁ BOBISZAJ zgodnie z zapisami Świadectwo architektoniczne	
Faza	PROJEKT BUDOWLANY	Skala: 1:500
Data	11.2018	rys. nr 1
Tytuł rys.	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	



Prezydent
Miasta Koszalina

E.4424.458.2018.AP

Koszalin, 6 listopada 2018 r.

**Pan
Krzysztof Kuncer
Przedsiębiorstwo Budowlane „Kuncer” Sp. z o.o.
ul. Wąwozowa 15
75-339 Koszalin**

W związku ze złożonym wnioskiem o wydanie zaświadczenia potwierdzającego możliwość zapewnienia 23 miejsc dzieciom w Przedszkolu Integracyjnym przy ul. Władysława IV 143 w Przedszkolu nr 13 przy ul. Franciszkańskiej 120 oraz 45 miejsc uczniom w Szkole Podstawowej nr 5 przy ul. Franciszkańskiej 102 informuję, że:

- w odniesieniu do przyjęć nowych uczniów do szkół podstawowych stosuje się zapisy art. 130 ust. 5 *Ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz. U. z 2018 poz. 996 ze zm.)*. W myśl tych przepisów szkoła podstawowa zapewni miejsca uczniom zamieszkałym w jej obwodzie.
- rekrutacja do przedszkoli miejskich w Koszalinie odbywa się za pośrednictwem elektronicznego systemu zarządzania oświatą. Rodzice dzieci mogą za pośrednictwem systemu składać wnioski o przyjęcie dziecka do każdego z przedszkoli publicznych prowadzonych przez Gminę Miasto Koszalin. Analiza danych naborowych z poprzednich lat pokazuje, że wszystkim dzieciom uczestniczącym w rekrutacji zapewniono miejsca w przedszkolach.

Jednocześnie zaznaczam, że w celu określenia możliwości przyjęcia nowych uczniów w konkretnej szkole podstawowej lub możliwości zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom w konkretnym przedszkolu konieczna jest informacja dotycząca ilości dzieci urodzonych w poszczególnych rocznikach, którym miejsca mają być zapewnione.

Piotr Jedliński

Koszalin 2019-02-20

ER / 69/764 / 849 / 2019

Przedsiębiorstwo Budowlane

„KUNCER” Sp. z o.o.

ul. Wąwozowa 15

75-339 Koszalin

Mec
KOSZALIN

Miejska Energetyka Ciepła Sp. z o.o.
75-111 Koszalin, Łużycka 25 A
tel. 94 / 347 44 10, fax 347 44 11
Dział Obsługi Klienta
tel. 94 / 347 44 01

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
w Koszalinie IX Wydział Gospodarczy
KRS nr: 0000027924
NIP: 669-050-14-66
Kapitał Zakładowy: 48 677 000 PLN

www.meckoszalin.pl

Dotyczy: możliwości podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej projektowanych budynków przy ul. Franciszkańskiej, działki nr 10, 12, 14 obręb 0011 w Koszalinie.

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 07.02.2019r. w sprawie jak wyżej, Miejska Energetyka Ciepła Spółka z o.o. w Koszalinie informuje, że jest możliwość podłączenia do sieci ciepłowniczej preizolowanej 2x114,3/200 zlokalizowanej w ulicy Franciszkańskiej.

Jednakże, przyłączenie do m.s.c. będzie możliwe po spełnieniu technicznych, terenowo-prawnych i ekonomicznych warunków przyłączenia obiektu do sieci w świetle Ustawy Prawo Energetyczne (Art. 7. 1.).

Do w/w warunków należy między innymi uzyskanie zgód właścicieli działek na poprowadzenie sieci ciepłowniczej po terenie ich nieruchomości. Orientacyjny czas realizacji sieci ciepłowniczej (w tym opracowanie dokumentacji projektowej i wybudowanie sieci ciepłowniczej) wynosi obecnie od 16m-cy do 22m-cy.

Jednocześnie informujemy, że w chwili obecnej system ciepłowniczy MEC nie spełnia warunków systemu efektywnego energetycznie, wg zapisów Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. Art. 7b ust. 4.

W załączeniu przesyłamy mapkę z zaznaczoną siecią ciepłowniczą.

Niniejsza opinia nie stanowi warunków technicznych przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Z poważaniem

CZŁONEK ZARZĄDU

dr Adam Wyszomirski

Otrzymują:

1. Adresat
2. ER a/a





Wrys z mapy
Skala 1:2000

AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTÓW
arch. Irena Romysz-Skowyrska
Regon 330333482 NIP 669 108 81 00
75-664 Koszalin ul. Zielona 43 tel./fax. 94 340 50 27



KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

NAZWA INWESTYCJI:
**BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE NR 1 - 8 Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI,
URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi I DROGAMI WEWNĘTRZNYMI**

ADRES INWESTYCJI:
**KOSZALIN, UL. FRANCISZKAŃSKA
OBR.EWID 0011, DZ. NR 10,13,14**



INWESTOR:	PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE KUNCER Sp. z o.o.	75-339 Koszalin ul. Wąwozowa 15
ARCHITEKTURA AUTOR:	mgr inż. arch. Irena Romysz – Skowyrska upr. nr A / PNB / 8300 / 46 / 79 Koszalin, ZOIA nr ZP- 0197 Specjalność architektoniczna	
SPRAWDZIŁ:	mgr inż. arch. Rafał Sobieraj upr. nr 32 / ZPOIA / OKK / 2008, ZOIA nr ZP- 0582 Specjalność architektoniczna	
DATA:	KOSZALIN /03/ 2019	

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
DLA DZ. NR 10, 13, 14, OBR. 0011
PRZY UL. FRANCISZKAŃSKIEJ W KOSZALINIE**

SPIS RYSUNKÓW

1. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z PRZEBIEGIEM GŁÓWNYCH ELEMENTÓW UZBROJENIA TERENU ORAZ DROGAMI WEWN.
2. WIZUALIZACJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z KIERUNKU PŁN.- WSCH.
3. WIZUALIZACJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z KIERUNKU PŁN.- ZACH.
4. WIZUALIZACJA PROJEKTOWANEGO BUD. NR 1
5. WIZUALIZACJA INWESTYCJI Z KIERUNKU PŁN. - ZACH.
6. PZT - PLANSZA INFORMACYJNA

OPIS KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

a) Lokalizacja i stan istniejący

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w północnej części Koszalina, przy ul. Franciszkańskiej na dz. nr 10, 13 i 14 (działki Inwestora) obręb 0011. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje na tym obszarze (symbol terenu 11MW) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Działka inwestora jest niezabudowana i niezagospodarowana. Od strony zachodniej ogranicza ją istniejąca ul. Franciszkańska (01KDL) pełniąca funkcję dojazdu do nieruchomości. Od strony wschodniej również biegnie ul. Franciszkańska (03KDD), jednak jest to obecnie droga nieutwardzona. Po stronie wschodniej, znajdują się tereny (12MW) z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną. Działka jest zróżnicowana wysokościowo, teren opada w kierunku północno - wschodnim. Różnica rzędnych na całej długości działek wynoszącej 207m, wynosi ok. 4,5m. Na działce rośnie 20 wysokich drzew, z których większość zostanie zachowana.

b) Funkcja planowanej zabudowy - mieszkaniowa wielorodzinną.

Planuje się 8 budynków wielorodzinnych o zróżnicowanej wielkości. Budynki będą mieścić 263 lokale mieszkalne.

Budynki 1, 4, 5 oraz 8 będą zaprojektowane i realizowane w trybie w *Ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* oraz w zgodności z *Uchwałą nr III/38/2019 Rady miejskiej w Koszalinie z dnia 24 stycznia 2019r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Koszalina.*

Budynki 2,3,6 oraz 7 będą zaprojektowane i realizowane w trybie *Ustawy Prawo Budowlane* oraz w pełnej zgodności z obowiązującym MPZP.

c) Dane liczbowe projektowanej zabudowy

Pow. działek 10, 13 oraz 14 - **27488,0m²**

Projektowane budynki będą mieścić zróżnicowaną liczbę lokali mieszkalnych:

BUDYNEK 1	- 58 lokali	BUDYNEK 2 - 17 lokali	BUDYNEK 3 - 29 lokali
BUDYNEK 4	- 19 lokali	BUDYNEK 5 - 38 lokali	BUDYNEK 6 - 17 lokali
BUDYNEK 7	- 29 lokali	BUDYNEK 8 - 58 lokali	

Ilość lokali mieszkalnych w budynkach **1, 4, 5** oraz **8**: 173 lokale

Ilość lokali mieszkalnych w budynkach **2, 3, 6** oraz **7**: 92 lokale

Wysokość budynków **1, 4, 5** oraz **8**: **12,45m, IV** kondygnacje nadziemne

Wysokość budynków **2, 3, 6** oraz **7**: **9,45m, III** kondygnacje nadziemne

Pow. zabudowy projektowanych budynków: **6065,2m²**

BUDYNEK 1	- 1221,2m ²	BUDYNEK 2 - 400m ²	BUDYNEK 3 - 695,0m ²
-----------	------------------------	-------------------------------	---------------------------------

BUDYNEK 4	- 436,0m ²	BUDYNEK 5 - 872,0m ²	BUDYNEK 6 - 436,0m ²
-----------	-----------------------	---------------------------------	---------------------------------

BUDYNEK 7	- 695,0m ²	BUDYNEK 8 - 1310,0m ²	
-----------	-----------------------	----------------------------------	--

POW. ZABUDOWY RAMP DO GARAŻY PODZ. 374,0m²

d) Wskaźnik pow. zabudowy

$$\frac{\text{Pow. zabudowy}}{\text{Pow. działek}} = \frac{6439,2\text{m}^2}{27488\text{m}^2} = 0,234 \text{ co stanowi } \mathbf{23,4\%}$$

Pow. całkowita części nadziemnej projektowanych budynków : **20874,4 m²**

BUDYNEK 1	- 4509,9m ²	BUDYNEK 2 - 1200m ²	BUDYNEK 3 - 2085m ²
-----------	------------------------	--------------------------------	--------------------------------

BUDYNEK 4	- 1613,0m ²	BUDYNEK 5 - 3226,5m ²	BUDYNEK 6 - 1308,0m ²
-----------	------------------------	----------------------------------	----------------------------------

BUDYNEK 7	- 2085m ²	BUDYNEK 8 - 4847,0m ²	
-----------	----------------------	----------------------------------	--

e) Wskaźnik intensywności zabudowy

$$\frac{\text{Pow. całkowita proj. bud.}}{\text{Pow. działek}} = \frac{20874,4\text{m}^2}{27488\text{m}^2} = 0,76$$

f) Ilość miejsc postojowych: 365 m.p w tym:

- miejsca post w garażach podziemnych - 245m.p.

- droga wewnętrzna po stronie północnej - 60 m.p.

- droga wewnętrzna po stronie południowej - 60 m.p.

g) Zestawienie elementów zagospodarowania terenu dz. nr 10, 13 i 14 obr. 0011 w Koszalinie

- Powierzchnia działki : 27488 m²

- Projektowana max. pow. zabudowy: 6065,2 m²

- Tarasy zewn. 1954,0 m²

- Droga wewnętrzna po północnej stronie: 1248,0 m²

- Droga wewnętrzna po południowej stronie: 1148,0 m²

- Chodniki 1884,0 m²

- Zewn. miejsca postojowe po północnej stronie 819,0 m²

- Zewn. miejsca postojowe po południowej stronie 884,0 m²

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| - Miejsca gromadzenie odpadków | 84,0 m ² |
| - Powierzchnia zieleni: | 13401,8 m ² |

2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycja architektoniczna

Na terenie inwestycji zaprojektowano 8 budynków o funkcji podstawowej - mieszkalnej wielorodzinnej. Budynki nr 1,2,3, następnie nr 4,5 oraz 6,7 mają wspólne dojścia piesze oraz wjazdy do garaży podziemnych. Budynek nr 8 jako jedyny ma wjazd od strony południowej. Pomiędzy budynkami w środkowej części działki przewidziano wspólne dla całej inwestycji miejsce przeznaczone na plac zabaw i miejsce rekreacji o pow. około 954m². Ciągi piesze zostały zaprojektowane tak, aby wszystkie budynki miały do tej przestrzeni dobry dostęp.

3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg wewnętrznych

Główne elementy uzbrojenia terenu, takie jak: wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazociąg, inst. elektroenergetyczna, inst. oświetlenia terenu oraz kanalizacja teletechniczna będą przebiegały w drodze wewnętrznej po północnej stronie inwestycji. Po stronie południowej przewidziano jedynie kanalizację deszczową oraz oświetlenie terenu. Uzbrojenie będzie przyłączone do istniejących w ul. Franciszkańskiej sieci wg. warunków przyłączenia wydanych przez gestorów tych sieci.

Układ dróg wewnętrznych: Ruch samochodowy nie został wpuszczony pomiędzy budynki i odbywa się po drogach wewnętrznych, które biegną wzdłuż półn.-zach. i półd.-wsch. granicy działki. Zjazdy na te drogi przewidziano z ul. Franciszkańskiej. Przy drogach wewnętrznych przewidziano zjazdy do garaży podziemnych, dwa parkingi, z których każdy mieści po 60 m.p., 4 miejsca postoju dla rowerów oraz 4 miejsca gromadzenia odpadków.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przewiduje się podział inwestycji na 8 etapów - każdy budynek będzie realizowany osobno i niezależnie oddawany do użytkowania. Z uwagi na wspólne zjazdy do garaży można połączyć realizację bud. nr 2 i 3 oraz bud. nr 6 i 7. Sukcesywnie będą też realizowane drogi wew. z parkingami oraz tereny rekreacyjne dla osiedla. Docelowo planuje się podział działki nr 10, 13 i 14 na cztery mniejsze działki odzwierciedlające podział inwestycji na etapy związane ze wspólnymi wjazdami do garaży bud. nr 1,2,3, bud. nr 4 i 5 oraz bud. nr 6 i 7 oraz z terenami sportu, rekreacji i zieleni urządzonej.

5. Powiązanie przestrzenne inwestycji z terenami otaczającymi.

Inwestycja będzie powiązana z publicznym układem komunikacyjnym przez ul. Franciszkańską. Przy ul. Franciszkańskiej biegną też chodniki, które umożliwią dojście do niezbędnych usług, szkoły, przystanku czy przestrzeni rekreacyjnych.

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA DLA DZ. NR 10, 13, 14, OBR. 0011
PRZY UL. FRANCISZKAŃSKIEJ W KOSZALINIE



WIZUALIZACJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z KIERUNKU PŁN. - WSCH.

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA DLA DZ. NR 10, 13, 14, OBR. 0011
PRZY UL. FRANCISZKAŃSKIEJ W KOSZALINIE



WIZUALIZACJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z KIERUNKU PŁN. - ZACH.



WIZUALIZACJA PROJEKTOWANEGO BUDYNKU NR 1

H1



STYCJI Z KIERUNKU PŁN. - ZACH.

arch. IRENSOBIERAJ

5



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Irena Alina Romysz-Skowyrka

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **A/PNB/8300/46/79**, jest wpisana na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **ZP-0197**.

Członek czynny od: 04-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 04-01-2019 r. Szczecin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-12-2019 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Piotr Błażejowski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

ZP-0197-B781-F56C-7565-B12C

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

Nr A/PKB/8300/46/79

STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 2 ust. 1 p. 1, i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 48) stwierdza się, że

Obywatel Irena ROMYSZ - SKOWYRSKA
(wymienić imię-imiona i nazwisko)

magister inżynier architekt
(wymienić tytuł zawodowy)

z dnia 22 lipca 1951 r. w Koszalinie

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji

Projektanta
(określić rodzaj funkcji)

w specjalności architektonicznej
(określić rodzaj specjalności techniczno-budowlanej lub specjalizacji zawodowej)

Obywatel Irena ROMYSZ - SKOWYRSKA jest upoważniony do:
(imię-imiona i nazwisko)

1/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań:

- a/ architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,
- b/ konstrukcyjno-budowlanych obiektów budowlanych w budownictwie osób fizycznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych,

2/ w budownictwie osób fizycznych - do kierowania, nadzoru i kontroli budowy, kierowania i kontroli wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego obiektów budowlanych - z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych statycznie niewyznaczalnych.



Otrzymuje:

- 1/ Cb. Irena Romysz-Skowyrska
Koszalin
ul. Emilii Plater 2 a/11
- 2/ z/a

2 pp. 5/1000 Koszalińskiego
Loty
Koszalin



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Rafał Marcin Sobieraj

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **32/ZPOIA/OKK/2008**, jest wpisany na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **ZP-0582**.

Członek czynny od: 11-02-2009 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 10-12-2018 r. Szczecin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2019 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Piotr Błażejewski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

ZP-0582-3DC7-DCDF-3Y51-B1D5



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ZACHODNIOPOMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

I.dz. 106/2008

Szczecin, dnia 22.12.2008 r.

sygnatura akt: 24/OKK/UpB/2008

DECYZJA nr 32/ZPOIA/OKK/2008

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, 3 i 4, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118; dalsze zmiany: Dz. U. z 2006 r. Nr 170, poz. 1217; Dz. U. z 2007 r.: Nr 88, poz. 587; Nr 99, poz. 665; Nr 191, poz. 1373, Nr 247, poz. 1844, Nr 191, poz. 1373; Dz. U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803; Nr 145, poz. 914; Nr 199, poz. 1227; Nr 206, poz. 1287, Nr 210, poz. 1321), art. 11 i art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, dalsze zmiany: Dz. U. z 2002 r.: Nr 23, poz. 221; Nr 153, poz. 1271; Nr 240, poz. 2052; Dz. U. z 2003 r.: Nr 124, poz. 1152; Nr 190, poz. 1864; Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 150, poz. 1247, Nr 210, poz. 1321) oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509; Dz. U. z 2002 r.: Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 169, poz. 1387, Dz. U. z 2003 r.: Nr 130, poz. 1188; Nr 170, poz. 1660; Dz. U. z 2004 r. Nr 162, poz. 1692; Dz. U. z 2005 r.: Nr 64, poz. 565; Nr 78, poz. 682; Nr 181, poz. 1524)

stwierdza się, że

Pan

mgr inż. arch. RAFAŁ MARCIN SOBIERAJ

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i nadaje się**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA:

Tadeusz Andrzejewski Michal Bay Rajmund Borowski Maciej Furmańczyk Stanisław Kondarewicz Marek Kosy Andrzej Popiel
Sekretarz Przewodniczący

Otrzymują:

1. Pan Rafał Marcin Sobieraj
ul. Kaszubska 8/5
75-036 Koszalin
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
3. Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów.
4. aa





Przedsiębiorstwo Budowlane Kuncer sp. z o.o.
75-339 Koszalin ul. Wawozowa 15
tel. 094 343 45 67 094 343 43 11 tel/fax 094 343 44 98
NIP 669-050-41-86 REGON 330237034
NR KRS 0000106493 EKD 4521

Koszalin, dn. 10.04.2019 r.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że inwestycja mieszkaniowa, będąca przedmiotem wniosku, położona na działkach nr 10, 13 i 14 obręb 11 przy ul. Franciszkańskiej w Koszalinie, nie będzie prowadzona na tym samym obszarze, co inwestycje wymienione w art. 4 ust. 1 – 12 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Z poważaniem:

PREZES ZARZĄDU

inż. Krzysztof Kuncer