

Wojciech Słupczyński

Koszalin, 12.01.2024



100000983094

Wpłynęło dnia: 2024-01-12

Numer pisma: P/4028/2024

Ilość zał.: 0

jako pełnomocnik:

Mariusz Wojciechowski

A  
12.01.2024  
Y  
15.01.2024  
A11**PREZYDENT MIASTA KOSZALINA**

Urząd Miejski w Koszalinie

Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin

Urząd Miejski w Koszalinie  
Wydział Inżynierii i Urbanistyki

wpłynęło 15.01.2024

E2  
15.01.2024

dotyczy:

Pisma od Prezydenta Miasta Koszalina z dn. 10.01.2024 r. (pismo odebrane w dn. 11.01.2024 r.); znak A-II-8.671.5.2023.EZ, w sprawie Wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej, z dnia 14.12.2023 r., w Koszalinie, przy ul. Gnieźnieńskiej 7, dz. nr 126 oraz na dz. nr 134/2, obr. 0026

W związku z treścią pisma, jak w tytule oraz na podstawie art. 7 ust. 16 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o zmodyfikowanie treści wniosku z dnia 14.12.2023 r. zgodnie z załącznikami.

Jednocześnie wnoszę o zmianę zakresu wniosku na następujący:

**USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

polegającej na zmianie sposobu użytkowania części istniejącego budynku, zlokalizowanego w Koszalinie, przy ul. Gnieźnieńskiej 7, dz. nr 126 oraz na dz. nr 134/2, obr. 0026, z funkcji usługowej na funkcję mieszkaniową wraz z dostawieniem balkonów i zmianą zagospodarowania terenu.

Z poważaniem,  
Wojciech Słupczyński

Załączniki:

1. Informacje wymagane do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
2. Oświadczenie Inwestora o braku kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z innymi inwestycjami
3. Pełnomocnictwo
4. Potwierdzenie przelewu za opłatę skarbową – pełnomocnictwo.
5. Odpowiedź Prezydenta Miasta Koszalina dotycząca możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej
6. Zapewnienia od gestorów
7. Odpowiedź Prezydenta Miasta Koszalina dotycząca możliwości zmiany MPZP
8. Odpowiedzi Urzędu Miejskiego w Koszalinie dotyczące interpretacji zapisów Studium
9. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

## 1 GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

Przedmiotową inwestycję mieszkaniową planuje się w Koszalinie przy ul. Gnieźnieńskiej 7, na terenie działek nr 126 oraz nr 134/2, obr. 0026, w Koszalinie, ul. Gnieźnieńska.

Planowana inwestycja mieszkaniowa leży na terenie objętym:

- **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina** - Uchwała nr LVII/666/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dn. 7.09.2010 r. oraz uchwała nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dn. 4.09.2014 r. – zwane dalej **Studium**
- **Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego** – Uchwała nr XIV/158/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dn. 22.09.2011 r. – zwany dalej **MPZP**

Zgodnie z Rocznikiem Demograficznym 2023 opublikowanym przez Główny Urząd Statystyczny, Koszalin jest miastem o liczbie ludności większej niż 100 000 mieszkańców.

Na ww. nieruchomościach (w zdecydowanej większości na dz. nr 126) znajduje się istniejący budynek usługowy (dawna siedziba PZU) o wysokości 6 kondygnacji nadziemnych. Istniejący teren inwestycji jest zagospodarowany i uzbrojony.

Działka nr 126 ma powierzchnię 5796 m<sup>2</sup>, dz. 134/2 ma powierzchnię 330 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia działek wynosi 6126 m<sup>2</sup>.

Istniejący budynek został zaprojektowany (proj. 1984-1986, oddany do użytku w 1991 r.) przez nieistniejące już Biuro Projektowo-Badawcze Budownictwa Ogólnego Miastoprojekt Koszalin. Architektami projektu byli, nieżyjący już dziś, Rafał Kostrzewa i Wiesław Świtakowski.

Niniejsza inwestycja nie będzie realizowana na terenach kolejowych.

Niniejsza inwestycja nie będzie realizowana na terenach portów i przystani morskich.

Dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

Granice terenu objętego wnioskiem przedstawiono na PLANSZY 07 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

## 2 PLANOWANA MINIMALNA I MAKSYMALNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ

Planowana łączna powierzchnia użytkowa mieszkań będzie zawierać się w przedziale między 1300 m<sup>2</sup> a 1500 m<sup>2</sup>.

Powierzchnie użytkowe poszczególnych jednostek mieszkalnych będą zawierać się w przedziale między 25 m<sup>2</sup> a 90 m<sup>2</sup>.

## 3 PLANOWANA MINIMALNA I MAKSYMALNA LICZBA MIESZKAŃ

Planowana liczba mieszkań będzie zawierać się w przedziale między 30 a 37.

## 4 ZAKRES INWESTYCJI PRZEZNACZONY NA DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWĄ LUB USŁUGOWĄ

Istniejący budynek pełni obecnie funkcję usługową (kilka niezależnych usług, w tym niepubliczne przedszkole), która jest realizowana głównie na parterze budynku. Funkcje te są zgodne z przeznaczeniem zapisanym w obowiązującym na tym terenie MPZP.

Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje zmianę sposobu użytkowania **kondygnacji II - VI** istniejącego budynku (na lokale mieszkalne). Istniejące lokale usługowe na kondygnacjach parteru i -1, mają łączną powierzchnię użytkową <800 m<sup>2</sup> i pozostają bez zmian.

Planowana inwestycja mieszkaniowa **nie będzie generować nowych**, dodatkowych powierzchni przeznaczonych na działalność handlową lub usługową.

## 5 OKREŚLENIE ZMIAN W DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIU I UZBROJENIU TERENU

W ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej zakłada się remont elewacji budynku oraz dostawienia balkonów zewnętrznych po stronie północnej i południowej.

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu obejmować będą:

- przebudowę/budowę i uporządkowanie istniejącego układu komunikacyjnego kołowego i pieszego;
- przebudowę/budowę i uporządkowanie istniejącego układu zieleni;
- przebudowę/budowę niezbędnego oświetlenia terenu;
- przebudowę/budowę miejsc postojowych dla samochodów oraz rowerów;
- budowę miejsc postojowych dla rowerów;

Ewentualne konieczne, ze względów technicznych, przełożenia/przebudowy istniejących przyłączy lub zewnętrznych odcinków instalacji, w przypadku realizacji inwestycji, będą odbywać się w zakresie opracowania inwestycji mieszkaniowej.

## 6 ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z UZBROJENIEM TERENU

Istniejący budynek przy ul. Gnieźnieńskiej 7 położony jest na obszarze o pełnym uzbrojeniu terenu we wszystkie niezbędne sieci i przyłącza, co wykazano na PLANSZY 04 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Do budynku doprowadzone są następujące, funkcjonujące przyłącza:

- wodociągowe;
- kanalizacji sanitarnej;
- kanalizacji deszczowej;
- ciepłownicze zasilające węzeł ciepłowniczy;
- elektroenergetyczne;
- telekomunikacyjne;

Zgodnie z załączonymi zapewnieniami gestorów możliwa jest, z punktu widzenia technicznego, realizacja inwestycji mieszkaniowej w opisywanym zakresie.

## 7 CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

### 7.1. Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Nieruchomość obsługiwana jest w zakresie dostawy wody (przyłącze DN80) i odprowadzania ścieków (przyłącze DN200), co wykazano w zapewnieniu od MWiK (załącznik) .

### 7.2. Zapotrzebowanie na wodę

- średniodobowe zapotrzebowanie na wodę: 12,6 m<sup>3</sup>/d
- maksymalne godzinowe zapotrzebowanie na wodę: 1,1 m<sup>3</sup>/h
- przepływ obliczeniowy na cele bytowe (woda): 2,96 l/s
- przepływ na cele p.poż. (dwa równocześnie działające hydranty wewnętrzne DN25): 2,0 l/s

### 7.3. Zapotrzebowanie na energię

- niskie napięcie 230/400V
- moc przyłączeniowa 153 kW

### 7.4. Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków

Odprowadzenie ścieków będzie odbywać się do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, korzystając z istniejącego przyłącza o średnicy PVC 200 mm.

### 7.5. Niezbędna liczba miejsc postojowych

Na terenie planowanej inwestycji zapewnia się łącznie **67** miejsc postojowych, w tym **2** stanowią stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

Dla istniejących i niezmiennych funkcji usługowych znajdujących się na parterze i w piwnicy budynku (o łącznej powierzchni użytkowej <800 m<sup>2</sup>) zapewniono, zgodnie z wymogami obowiązującego planu miejscowego, **8** stanowisk postojowych.

Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej (dla maksymalnej planowanej ilości mieszkań - 37) zapewniono, zgodnie z wymogami lokalnych standardów urbanistycznych, **59** stanowisk postojowych, w tym **56** na potrzeby mieszkań i **3** (dodatkowe 5%) na potrzeby parkowania ogólnego.

### 7.6. Sposób zagospodarowania odpadów

Na terenie planowanej inwestycji zaplanowano miejsce do gromadzenia odpadów. Inwestycja będzie generować odpady komunalne, które będą przetrzymywane w przystosowanych do tego pojemnikach z uwzględnieniem segregacji. Wywóz odpadów będzie odbywać się okresowo przez wyspecjalizowany podmiot zewnętrzny na podstawie odrębnej umowy.

Jako miejsce gromadzenia odpadów przewiduje się zaadoptować istniejące pomieszczenie na poziomie -1, co przedstawiono na PLANSZY 07 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej

### 7.7. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu i przeznaczenie obiektów budowlanych

Na terenie planowanej inwestycji istnieją: wewnętrzny układ kołowy, swobodnie rozrzucone miejsca postojowe dla samochodów (ok. 40 MP), zieleń nieurządzona (w większości) i urządzona oraz plac zabaw dla przedszkola.

Planowana inwestycja mieszkaniowa będzie generować nowe miejsca parkingowe – docelowo 67 MP (w tym 8 na potrzeby istniejących usług). W związku z tym konieczne jest przekształcenie i uporządkowanie części terenu, głównie, pod nowe miejsca postojowe.



Zasadnicze przekształcenia terenu nastąpią w południowo-wschodniej części terenu. Planowana jest tam budowa zespołu parkingowego na 60 MP w południowo-wschodniej części działki nr 126. Miejsca te będą wykonane z nawierzchni półprzepuszczalnej umożliwiającej naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych. Planuje się również uporządkowanie terenu przed głównym wejściem do budynku – ograniczenie powierzchni utwardzonej na rzecz terenów zielonych.

Planowany jest remont elewacji budynku, wraz z wprowadzeniem dodatkowego nowego otworowania w ścianach szczytowych, z przeznaczeniem na okna do lokali mieszkalnych.

Planuje się również dostawiane balkony (od strony południowej i od strony północnej) na potrzeby lokali mieszkalnych. Balkony ujęte w charakterystyczne galerie mają na celu podnieść standard mieszkań oraz polepszyć wizerunek architektoniczny budynku.

Część parterowa, poza remontem elewacji o charakterze „odświeżenia” pozostaje bez zmian. Bez zmian pozostają również istniejące wejścia do budynku oraz dojazdy techniczne do garaży na poziomie -1 i przedszkola.

W przypadku realizacji inwestycji, przeznaczenie budynku zmieni się z usługowego na usługowo-mieszkalny.

Planowany sposób zagospodarowania przedstawiono w formie graficznej na PLANSZY 07 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

#### 7.8. Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko

PODSTAWOWE PARAMETRY PLANOWANEJ INWESTYCJI	
Kubatura cz. nadziemnej	ok. 14 400 m <sup>3</sup>
Powierzchnia zabudowy (bez zmian względem stanu istniejącego)	990 m <sup>2</sup>
Wysokość (bez zmian względem stanu istniejącego)	ok. 22 m
Długość i szerokość części parterowej (bez zmian względem stanu istniejącego)	ok. 46 x 29 m
Długość i szerokość części powyżej parteru (bez zmian względem stanu istniejącego)	ok. 34 x 14 m
Liczba kondygnacji nadziemnych (bez zmian względem stanu istniejącego)	6

Planowana inwestycja mieszkaniowa bazuje na istniejących: zabudowie kubaturowej, zagospodarowaniu terenu i infrastrukturze technicznej. W przypadku realizacji inwestycji, przekształcenia istniejącego zainwestowania będą ograniczać się do przebudowy wnętrza istniejącego budynku (przebudowa i zmiana sposobu użytkowania), dostawieniu balkonów (rozbudowa) i przebudowie terenu zagospodarowania.

Planowane zmiany zakładają maksymalne wykorzystanie istniejących struktur (konstrukcji i instalacji budynku oraz sieci i przyłączy). Natomiast części budynku nowo realizowane będą dostosowane do lokalnych uwarunkowań i będą ograniczać się do niezbędnego minimum a technologia realizacji zostanie dostosowana do możliwości technologicznych istniejącego budynku.

Wykorzystanie istniejącej tkanki urbanistyczno-architektonicznej do realizacji inwestycji mieszkaniowej minimalizuje nakłady budowlane, które trzeba ponieść do uzyskania 37 nowych lokali mieszkalnych.

Planowana inwestycja generować będzie wzrost zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z wymogami lokalnych standardów urbanistycznych o dodatkowe ok. 40 MP, w stosunku do stanu istniejącego. Liczba ta obejmuje zarówno wymagany współczynnik 1,5 MP/mieszkanie jak i współczynnik +5% na parkowanie ogólne. Ze względu na te powiększające parametry i bliskość terenu inwestycji do ścisłego centrum Koszalina założyć można, że planowana (wymagana) liczba miejsc postojowych będzie przewyższać realne zapotrzebowanie na miejsca postojowe.

Istniejący teren inwestycji porastają nieliczne drzewa (w bezpośredniej bliskości budynku) oraz niska zieleń (żywoploty i krzewy). W przypadku konieczności wycinki drzew wymagających zgody na wycinkę przewiduje się nasadzenia zastępcze.

W przypadku realizacji inwestycji nie wyklucza się zastosowania proekologicznych rozwiązań w zakresie instalacji wspomagających te istniejące.

Planowana inwestycja będzie ingerować w minimalnym niezbędnym zakresie w środowisko w celu przeprowadzenia inwestycji mieszkaniowej, wykorzystując większość istniejącego budynku, zagospodarowania i uzbrojenia terenu. W związku z powyższym planowana inwestycja mieszkaniowa nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko. Nie jest też inwestycją mogącą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu



przepisów odrębnych) i nie jest położona na terenie objętym formą ochrony przyrody. Planowana inwestycja nie będzie sprzeczna z przepisami odrębnymi regulującymi zasady inwestycji na terenie strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego przy ul. Żwirowej 18 w Koszalinie.

**7A UDZIAŁ POWIERZCHNI OGÓLNODOSTĘPNEGO, NIEOGRODZONEGO TERENU WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU W RAMACH POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNIEJ NA TERENIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu będzie realizowany w całości poprzez dostęp do istniejących terenów znajdujących się poza terenem planowanej inwestycji mieszkaniowej - zgodnie z art. 17 ust. 4 ustawy oraz zgodnie z odległością (nie więcej niż 750 m) określoną w lokalnych standardach urbanistycznych obowiązujących na terenie miasta Koszalina.

Szczegółowy bilans powierzchni wymaganych, projektowanych i powierzchni dostępnych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu opisano w pkt. 13.3.

**8 WYKAZ NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓRYCH MAJĄ BYĆ ZLOKALIZOWANE OBIEKTY OBJĘTE INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ**

Istniejący budynek, w którym planowana jest inwestycja mieszkaniowa, zlokalizowany jest na dz. nr 126 oraz w niewielkim fragmencie na dz. 134/2, obr. 0026, w Koszalinie przy ul. Gnieźnieńskiej 7.

Planowana inwestycja mieszkaniowa (zmiana sposobu użytkowania) obejmuje kondygnacje znajdujące się powyżej parteru. Część ta, zaznaczona na rysunku planu zagospodarowania terenu znajduje się wyłącznie w obszarze dz. nr 126.

Inwestor jest użytkownikiem wieczystym dz. nr 126 a właścicielem Skarb Państwa. Działka ta objęta jest księgą wieczystą o numerze

Inwestor dysponuje umową dzierżawy dz.134/2 od Polstar Holding. Działka ta objęta jest księgą wieczystą o numerze

**9 WYKAZ NIERUCHOMOŚCI W STOSUNKU DO KTÓRYCH DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ MA WYWOŁAĆ SKUTEK O KTÓRYM MOWA W ART. 35 UST 1**

Ze względu na fakt, że w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji mieszkaniowej istnieją wszystkie niezbędne sieci (woda, energia, kanalizacja sanitarna i deszczowa, sieć ciepłownicza, telekomunikacyjna) na dzień opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej nie występują skutki, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**10 WYKAZ NIERUCHOMOŚCI W STOSUNKU DO KTÓRYCH DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ MA WYWOŁAĆ SKUTEK O KTÓRYM MOWA W ART. 38 UST 1**

Ze względu na fakt, że w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji mieszkaniowej istnieją wszystkie niezbędne sieci (woda, energia, kanalizacja sanitarna i deszczowa, sieć ciepłownicza, telekomunikacyjna), na dzień opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, planowana inwestycja mieszkaniowa nie wymaga przeprowadzenia nowych (dodatkowych) sieci uzbrojenia terenu, które przechodziłyby przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe.

**11 ZAKRES NIEUWZGLĘDNIANIA ZAPISÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZEZ PLANOWANĄ INWESTYCJĘ MIESZKANIOWĄ**

Planowana inwestycja mieszkaniowa leży na terenie objętym MPZP. Działka nr 134/2 zawiera się w całości w obszarze terenu elementarnego 20Ua,Uo,Uz. Działka nr 126 zawiera się w większości w obszarze terenu elementarnego 20Ua,Uo,Uz oraz częściowo (południowo-wschodnia część) w obszarze terenu elementarnego 21MW,U.

PARAMETR TERENU 20Ua,Uo,Uz	ZAPIS MPZP	PLANOWANA INWESTYCJA
przeznaczenie terenu	tereny zabudowy usług administracji, teren zabudowy usług oświaty, teren zabudowy usług zdrowia	tereny zabudowy usług administracji, teren zabudowy usług oświaty, teren zabudowy usług zdrowia <b>oraz tereny zabudowy mieszkaniowej</b>
powierzchnia biologicznie czynna	nie mniej niż 50% powierzchni terenu	nie mniej niż 25% powierzchni terenu

PARAMETR TERENU 21MW,U	ZAPIS MPZP	PLANOWANA INWESTYCJA
przeznaczenie terenu	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej wbudowanej w budynki mieszkalne w kondygnacji parteru	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej wbudowanej w budynki mieszkalne w kondygnacji parteru <b>oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych</b>

Miejsca postojowe w części działki nr 126 objętej terenem elementarnym 21MW,U będą zaspokajać potrzeby parkingowe służące planowanej inwestycji mieszkaniowej.

## 12 ZGODNOŚĆ PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

### 12.1. Udział funkcji dominującej i uzupełniającej

Na terenie inwestycji występują dwa tereny elementarne MPZP. W części północno-zachodniej działki jest to teren elementarny 20Ua,Uo,Uz - **teren zabudowy usług administracji, teren zabudowy usług oświaty, teren zabudowy usług zdrowia**, na którym znajduje się istniejący budynek. W części południowo-wschodniej niezabudowanej działki nr 126 jest to teren elementarny 21MW,U – **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej wbudowanej w budynki mieszkalne w kondygnacji parteru**.

Na dzień sporządzania niniejszego opracowanie nie jest możliwa, zgodnie z obowiązującymi zapisami MPZP, zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku przy ul. Gnieźnieńskiej 7 lub jego części z funkcji usługowej na funkcję mieszkaniową.

Działki nr 126 i 134/2 wchodzą w zakres jednostki planistycznej E.18.U jako części Studium.

Zapisy w Studium dla obszaru jednostki planistycznej E.18.U przewidują w dwie funkcje:

- **funkcja dominująca:** usługi ogólnomiejskie.
- **funkcje uzupełniające:** mieszkaniowa, usługi, w tym typu podstawowego, obsługa komunikacji.

Zgodnie z zapisami słowniczka pojęć i definicji zawartymi w Kierunkach Rozwoju Studium funkcja dominująca musi mieć udział w powierzchni terenu jednostki planistycznej **nie niższy niż 60%**. Postały udział w powierzchni terenu jednostki planistycznej (<40%) może stanowić funkcja lub funkcje uzupełniające.

Na potrzeby opracowania Inwestor złożył do Urzędu Miejskiego w Koszalinie wniosek o zmianę MPZP na działce nr 126, wnioskując o rozszerzenie przeznaczenia terenu elementarnego 20Ua,Uo,Uz o funkcje MW,U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej). W odpowiedzi uzyskano informację, że w ramowym programie sporządzania MPZP na lata 2023-2027 zmiana przedmiotowego planu nie została przewidziana – pisma i odpowiedzi w załączeniu.

Istniejące zapisy w Studium, dotyczące zakwalifikowania terenów elementarnych o danej funkcji (wg zapisów MPZP) do funkcji dominującej lub uzupełniającej dla jednostki planistycznej E.18.U, nie są jednoznaczne w interpretacji. W związku z zwrócono się dwukrotnie do Urzędu Miejskiego w Koszalinie z wnioskami o interpretację zapisów Studium – pisma i odpowiedzi w załączeniu.

Na podstawie udzielonych przez Urząd Miejski odpowiedzi wykonano bilans udziału powierzchni terenów elementarnych MPZP o danej funkcji w obszarze jednostki planistycznej Studium E.18.U:

- powierzchnię jednostki planistycznej przyjęto zgodnie z danymi podanymi w Studium;
- powierzchnie terenów elementarnych przyjęto zgodnie z wartościami zapisanymi w MPZP;
- części niektórych terenów elementarnych MPZP wykraczają swoim obszarem poza zakres obszaru jednostki planistycznej E.18.U; powierzchnię tych terenów uwzględniono wyłącznie w obszarze wchodzącym w zakres jednostki planistycznej E.18.U;
- na potrzeby analizy wyłączono fragment działki nr 126 oraz w całości działkę nr 134/2 w obszarze terenu elementarnego 20Ua,Uo,Uz z funkcji dominującej i zakwalifikowano ten obszar do funkcji uzupełniającej – zgodnie z interpretacją przedstawioną w załączonym piśmie z Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

Zgodnie z załączonym zestawieniem tabelarycznym, po przekształceniu obszaru działki nr 126 i działki nr 134/2 z funkcji usługowej (dominująca) na mieszkaniową (uzupełniająca), nadal spełniony będzie wymóg udziału funkcji dominującej (>60%) w jednostce planistycznej E.18.U i będzie on wynosić 61,71%.

Zapisy Studium oraz odpowiedzi Urzędu Miejskiego w Koszalinie nie rozstrzygają jednoznacznie do którego z typów funkcji należy przypisać teren elementarny 28US (hala sportowa). Jego powierzchnia ma udział 0,84% w powierzchni jednostki E.18.U, co nawet w przypadku niekorzystnej interpretacji na rzecz Inwestora zmniejszy przedmiotowy udział funkcji dominującej do 60,87%, ale nadal będzie spełniać wymóg zapisów Studium dla jednostki planistycznej E.18.U (>60%).

Analiza zgodności planowanej inwestycji ze Studium (w zakresie funkcji dominującej i uzupełniającej) została przedstawiona jako załączniki, w formie tabelarycznej oraz graficznej na PLANSZY 01 oraz w TABELI 01.

## 12.2. Intensywność zabudowy i wysokość

- Standardy kształtowania przestrzeni Studium dla jednostki planistycznej E.18.U określają wskaźnik intensywności zabudowy definiując go w następujący sposób:

**wskaźnik intensywności zabudowy działki**: w zakresie 0,25-2,5 przy wysokości do 18,0 m".

Przy zastrzeżeniu (zgodnie z definicją „wskaźnika intensywności zabudowy” ze słowniczka pojęć i definicji Studium), że wskaźnik ten dotyczy wyłącznie powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych budynku.

Jest to zapis nieprecyzyjny w kontekście istniejącego budynku (który powstał niemal 20 lat przed sporządzeniem Studium) oraz w kontekście zapisów w obowiązującej Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do sprawdzenia zgodności wskaźnika intensywności zabudowy dla planowanej inwestycji mieszkaniowej przyjęto powierzchnie całkowite wszystkich kondygnacji istniejącego budynku. Łączna powierzchnia działek na których planowana jest inwestycja mieszkaniowa wynosi 6126 m<sup>2</sup>. Powierzchnia całkowita budynku (cz. nadziemna i podziemna) wynosi 4280,0 m<sup>2</sup>. Intensywność zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wynosi 0,70, co zawiera się w przedziale zapisanym w Studium 0,25-2,5.

Przy literalnym czytaniu zapisów Studium intensywność istniejącego budynku dla kondygnacji nadziemnych wynosi 0,47 i również mieści się w przedziale zapisanym w Studium 0,25-2,5.

KONDYGNACJA	Pc (m <sup>2</sup> ) kondygnacji	Pc do 18 m (m <sup>2</sup> ) Σ	Pc (m <sup>2</sup> ) Σ
PIWNICA	965,0	-	
PARTER	965,0		
PIĘTRO I	490,0		
PIĘTRO II	465,0	2 850,0	4 280
PIĘTRO III	465,0		
PIĘTRO IV	465,0		
PIĘTRO V	465,0	-	
<b>INTENSYWNOŚĆ (Pc/6126)</b>		0,47	0,70

- Budowa istniejącego na przedmiotowych działkach budynku (i obecnie użytkowanego) została zakończona w 1991 r. Obowiązujące na terenie miasta Koszalina Studium zostało uchwalone dużo później, tj. w 2010 r. (zmiany w 2014 r.). Wysokość zabudowy przedmiotowego budynku wynosi obecnie ok. 22 m – jest to wysokość istniejąca.

Zapisy szczegółowe dla jednostki planistycznej E.18.U nie określają „wysokości zabudowy” dla budynku/budynków. Brak również takiej definicji w słowniczku pojęć i definicji Studium. Wysokość zabudowy jako parametr określający wysokość budynku, określona jest precyzyjnie w zapisach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów elementarnych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

**Planowana inwestycja mieszkaniowa nie zakłada zmiany wysokości zabudowy istniejącego budynku.**

## 13 ZGODNOŚĆ PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ZE STANDARDAMI LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Lokalne standardy realizacji inwestycji mieszkaniowej określa Uchwała nr III/38/2019 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24.10.2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Koszalina. Planowana inwestycja jest zgodna z lokalnymi standardami urbanistycznymi.



**13.1. Dostęp do drogi publicznej**

Planowana inwestycja mieszkaniowa będzie mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – ul. Modrzejewskiej (pas drogowy 010KDL, dz. 3/2) poprzez pas istniejący drogowy 09KDW (droga wewnętrzna, dz. 127), co wykazano na PLANSZY 05 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Droga wewnętrzna pasa drogowego 09KDW ma szerokość nie mniejszą niż 6 m, liczoną w świetle krawężników, zgodnie z pomiarami rzeczywistymi dokonanyymi w grudniu 2023 r., a jej parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej.

**13.2. Dostęp do sieci**

Planowana inwestycja ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej, i zgodnie załączonymi zapewnieniami od gestorów parametry tych sieci pozwalają na zwiększenie zapotrzebowania na media w zakresie objętym niniejszym wnioskiem.

**13.3. Odległości**

Wszystkie odległości od wymaganych terenów, przystanków, szkoły oraz dodatkowych udogodnień znajdujących się w pobliżu terenu inwestycji przedstawiono w formie graficznej na PLANSZY 06.A koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Planowana inwestycja została zlokalizowana w następujących odległościach:

- nie większej niż 250 m, od przystanków komunikacyjnych znajdujących się przy ul. Gnieźnieńskiej;
- nie większej niż 750 m, od Szkoły Podstawowej nr 6 znajdującej się przy ul. Gnieźnieńskiej 3; szkoła jest w stanie przyjąć 7 nowych uczniów (co stanowi nie mniej niż 10% planowanej maksymalnej liczby mieszkańców) – zgodnie z załączonym zapewnieniem Prezydenta Miasta Koszalina.

	minimalna	maksymalna
planowana pow. użytkowa mieszkań	1 300 m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>
wskaźnik mieszkańców	1 os. / 28 m <sup>2</sup>	1 os. / 28 m <sup>2</sup>
planowana liczba mieszkańców	47 os. (46,4)	54 os. (53,6)

- nie więcej niż 750 m od urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 216 m<sup>2</sup> [4 m<sup>2</sup> x 54 mieszkańców (maksymalna ilość)]. Na PLANSZY 06.A przedstawiono wszystkie urządzone tereny wypoczynku, rekreacji lub sportu do których jest dostęp w odległości nie większej niż 750 m, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej, a których łączna powierzchnia jest większa niż 216 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z poniższymi danymi, planowana inwestycja mieszkaniowa zapewniac będzie udział powierzchni biologicznie czynnej większy niż 25% powierzchni terenu inwestycji.

planowana inwestycja mieszkaniowa - koncepcja	wartość	suma	
powierzchnia biologicznie czynna – trawniki	2 286 m <sup>2</sup>	2 942 m <sup>2</sup>	48,0%
powierzchnia biologicznie czynna – miejsca postojowe	656 m <sup>2</sup>		
powierzchni utwardzona - nawierzchnie jezdne	1 555 m <sup>2</sup>	2 194 m <sup>2</sup>	35,8%
powierzchni utwardzona – chodniki i parkingi	639 m <sup>2</sup>		
powierzchnia zabudowy		990 m <sup>2</sup>	16,2%
	Σ	6 126 m <sup>2</sup>	100%

parametry wymagane zgodnie z art. 17 ust. 4a pkt. 1 ustawy	wartość
1. powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej (dz. 126 i 134/2)	6 126,00 m <sup>2</sup>
2. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej (6126*0,25=1531,5)	1 531,50 m <sup>2</sup>
3. ogólnodostępny nieogrodzony, urządzonej teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu stanowiący co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej (1531,5*0,5=765,75)	765,75 m <sup>2</sup>

W odległości nie większej niż 750 m, licząc od granicy terenu inwestycji, znajdują się:

- Park Robin Hooda o pow. **6 000 m<sup>2</sup>**,
- Park Książąt Pomorskich o pow. **32 000 m<sup>2</sup>**,
- ścieżka rowerowa Wodna Dolina-Przystań Jamno,

które mają łączną powierzchnię większą niż powierzchnia wymagana zgodnie z art. 17 ust. 4a pkt. 1 ustawy (pozycja 3. powyższej tabelki) i spełniają wymóg zapewnienia nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku rekreacji lub sportu dla przedmiotowej inwestycji.

#### 13.4. Ilość kondygnacji

Budynek objęty inwestycją mieszkaniową będzie nie wyższy niż 7 kondygnacji naziemnych.

#### 13.5. Miejsca postojowe dla samochodów

Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje maksymalną liczbę mieszkań w liczbie **37** sztuk oraz **67** miejsc postojowych

	minimalna	maksymalna
planowana liczba mieszkań	<b>30</b>	<b>37</b>
wskaźnik miejsc parkingowych	<b>1,5 / lokal mieszkalny</b>	<b>1,5 / lokal mieszkalny</b>
planowana liczba miejsc parkingowych na potrzeby mieszkań	<b>45 MP (45)</b>	<b>56 MP (55,5)</b>
zapotrzebowanie na parkowanie ogólne dla mieszkań (wskaźnik +5%)	<b>3 MP (2,25)</b>	<b>3 MP (2,8)</b>
zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla usług istniejących w parterze budynku (<800 m <sup>2</sup> ) zgodnie z obowiązującym MPZP	<b>8 MP</b>	<b>8 MP</b>
<b>łącznie planowana liczba miejsc parkingowych</b>	<b>56 MP</b>	<b>67 MP</b>

Planowane miejsca postojowe przewiduje się jako terenowe (64 sztuki) oraz z wykorzystaniem garaży w istniejącej części budynku (3 sztuki), co przedstawiono na PLANSZY 07 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

#### 13.6. Miejsca postojowe dla rowerów

Na potrzeby planowanej inwestycji mieszkaniowej zaplanowano **37** miejsc parkingowych dla rowerów, co przedstawiono na PLANSZY 07 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

#### 13.7. Dostęp do sieci ciepłowniczej

Obecnie do budynku doprowadzone jest przyłącze ciepłownicze zasilające węzeł ciepłowniczy. Na potrzeby zmiany sposobu użytkowania został sporządzony bilans oszacowania mocy cieplnej budynku po przebudowie:

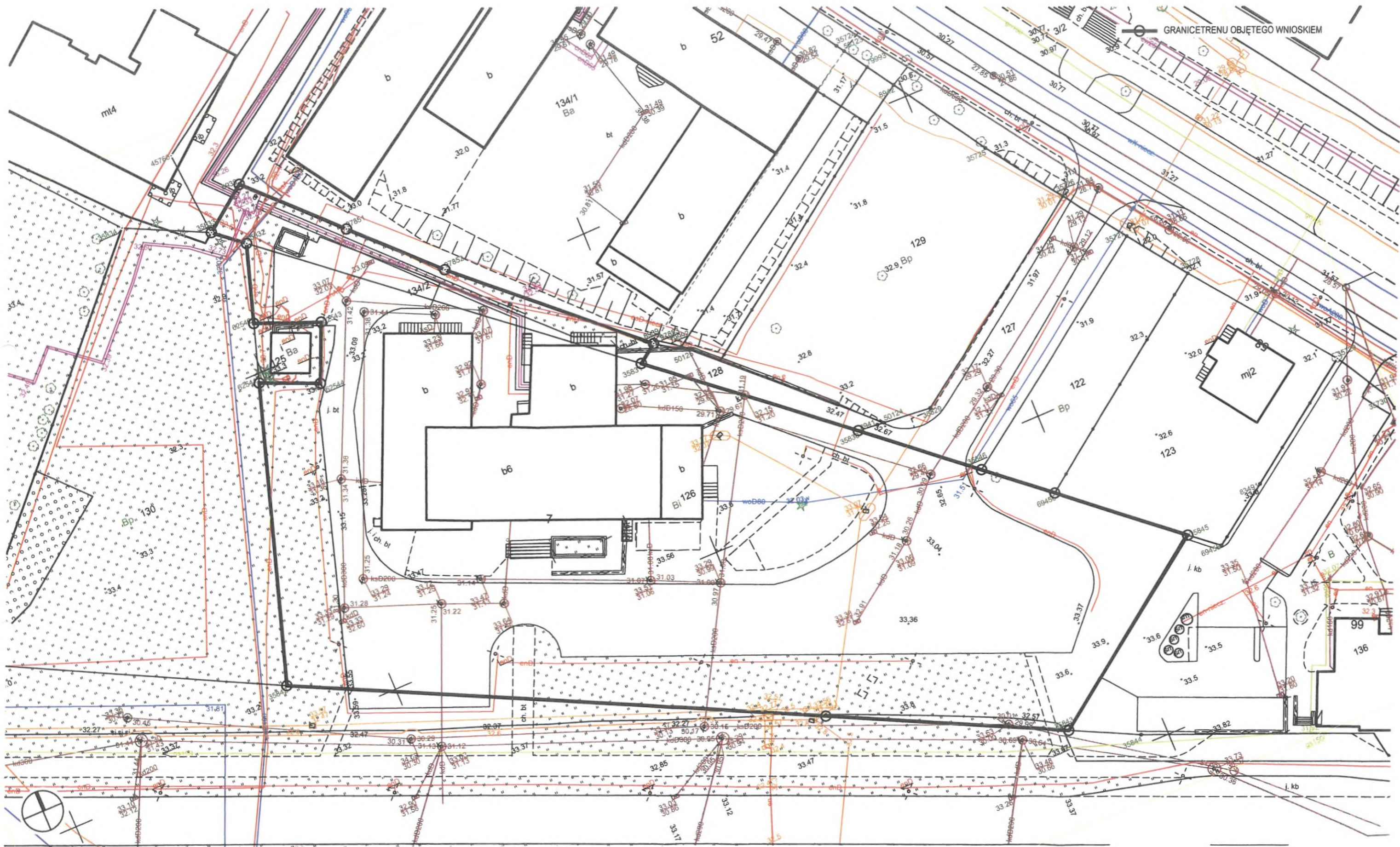
- szacowana moc cieplna na potrzeby c.o.: 145 kW
- szacowana moc cieplna na potrzeby c.w.u. 77 kW
- szacowana moc cieplna średniogodzinowa : 27 kW
- łączna moc cieplna na potrzeby c.o. i c.w.u. wynosi: ok. 172 kW

Dostęp do sieci ciepłowniczej będzie zapewniony, zgodnie z załącznikiem Miejskiej Energetyki Ciepłej w Koszalinie.

opracował: arch. Wojciech Słupczyński







**BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY W KOSZALINIE, UL. GNIEŹNIEŃSKA 7**

INWESTYCJA	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	BRANŻA	ARCHITECTURA
KOSZALIN, UL. GNIEŹNIEŃSKA 7, DZ. NR 126, OBR. 0026		STADIUM	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
INWESTOR	MARIUSZ WOJCIECHOWSKI	DATA	12.2023
AUTOR	ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI	SKALA	1:500
		NR RYSUNKU	PLANSZA 00
		TYTUŁ	GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM



**Licencja nr GK-I-2.6642.2.888.2023.MK\_3261\_CL2**

1. Nazwa organu wydającego licencję: Prezydent Miasta Koszalina
2. Licencjodawca: Architekt Wojciech Słupczyński,
3. Informacje o materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru / obiektu do którego odnosi się licencja <sup>1)</sup>
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej	P.3261.2013.1	2023-11-16	lista działek: 326101_1.0026.126

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjodawcę do wykorzystywania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego<sup>2)</sup> dla dowolnych potrzeb.
5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjodawcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w pkt 4.

Zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy "Prawo geodezyjne i kartograficzne" samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej.<sup>3)</sup>

Identyfikator dokumentu: **4235632433**

Data wygenerowania: 2023-11-16 10:29:25

Licencja wygenerowana przez: Magdalena Kowal-Lipczyńska

Adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji autentyczności licencji:  
<https://wnioskiergo.koszalin.pl/ergosystem/f?p=107:13>

**POUCZENIE**

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1990 z późn. zm.) kto wykorzystuje materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

<sup>1)</sup> Określenie obszaru / obiektu może nastąpić poprzez wskazanie: jednostek podziału terytorialnego kraju lub podziału kraju dla celów EGİB (jednostki ewidencyjne, obręby ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykazu gości mapy, współrzędnych poligonu.

<sup>2)</sup> Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji.

<sup>3)</sup> Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera:

- 1) niepowtarzalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji;
- 2) adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1;
- 3) wskazanie daty, godziny, minuty oraz sekundy, w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 4) klauzulę, że zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej;
- 5) pouczenie o sposobie weryfikacji, o którym mowa w pkt 1.



**TABELA 1**  
**UDZIAŁ POWIERZCHNI TERENÓW ELEMENTARNYCH MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O DANEJ FUNKCJI W OBSZARZE JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ STUDIUM - E.18.U - 2023**

MPZP	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W KOSZALINIE MIĘDZY ULICAMI: JANKA STAWISIŃSKIEGO, GNIĘŻNIEŃSKA, 4 MARCA I RZEKĄ DZIERŻĘCINKĄ, UCHWAŁA NR XIV/158/2011 RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE Z DN. 22.09.2011 R.
STUDIUM	STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOSZALINA ZE ZMIANAMI, TOM II - KIERUNKI ROZWOJU ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVII/673/2014 RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE Z DN. 4.09.2014 R. - UJEDNOLICONA FORMA ZAŁ. NR 1 DO UCHWAŁY NR LVIII/666/2010 RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE Z DN. 7.09.2010 R.

	SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO MPZP	PRZEZNACZENIE TERENU W MPZP	POW. (m2)	POW. Σ (m2)	UDZIAŁ (%)	UDZIAŁ Σ (%)	
FUNKCJE DOMINUJĄCE	12U	teren zabudowy usługowej	530,0		0,22%		
	17Uo	teren zabudowy usług oświaty	13 500,0		5,64%		
	18U	teren zabudowy usługowej	5 400,0		2,26%		
	22U	teren zabudowy usługowej	1 500,0		0,63%		
	23U	teren zabudowy usługowej	4 000,0		1,67%		
	24Uz	usługi zdrowia	812,0		0,34%		
	25U	teren zabudowy usługowej, w tym usług administracji, usług zdrowia i oświaty	1 200,0		0,50%		
	28US	teren sportu i rekreacji - hala sportowa	2 000,0		0,84%		
	30U*	teren zabudowy usługowej w tym w szczególności obiekty magazynowe i składowe, stacja paliw płynnych, obiekty warsztatowe, obiekty administracyjne i socjalne rzeczywista wielkość terenu elementarnego - 49 100 m <sup>2</sup> *	48 600,0	147 722,0	20,30%	61,71%	
	33U	teren zabudowy usługowej	21 900,0		9,15%		
	34Uo	teren zabudowy usług oświaty	27 600,0		11,53%		
	37U	teren zabudowy usługowej	10 800,0		4,51%		
	38U	teren zabudowy usługowej	7 100,0		2,97%		
	5ZC*	teren dawnego cmentarza żydowskiego rzeczywista wielkość terenu elementarnego - 1 500 m <sup>2</sup> *	560,0		0,23%		
		20Ua,Uo,Uz (7200 m2)	teren zabudowy usług administracji, teren zabudowy usług oświaty, teren zabudowy usług zdrowia	2 220,0		0,93%	
	20Ua,Uo,Uz (7200 m2)	teren zabudowy usług administracji, teren zabudowy usług oświaty, teren zabudowy usług zdrowia	4 980,0		2,08%		
	7MW,U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej wbudowanej w budynki mieszkalne, w kondygnacji parteru	1 000,00		0,42%		
FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE	8MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1 200,0		0,50%		
	10MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1 950,0		0,81%		
	11MW,U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej wbudowanej w budynki mieszkalne, w kondygnacji parteru	25 800,0		10,78%		
	14MW,U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej	1 600,0		0,67%		
	15MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	7 600,0		3,17%		
	16MW,U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej wbudowanej w budynki mieszkalne	1 800,0		0,75%		
	21MW,U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej wbudowanej w budynki mieszkalne, w kondygnacji parteru, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej	5 500,0	67 705,0	2,30%	28,28%	
	26MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1 400,0		0,58%		
	27MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	4 500,0		1,88%		
	36MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	850,0		0,36%		
	03KDW	teren drogi wewnętrznej	5 900,0		2,46%		
	04KDW	teren drogi wewnętrznej	925,0		0,39%		
	05KDW	teren drogi wewnętrznej	400,0		0,17%		
	07KDW	teren drogi wewnętrznej	1 700,0		0,71%		
	09KDW	teren drogi wewnętrznej	400,0		0,17%		
11KDW	teren drogi wewnętrznej	200,0		0,08%			
	TERENY NIE WLICZANE	drogi publiczne, tereny infrastruktury technicznej, zieleń urządzona	23 973,0	23 973,0	10,01%	10,01%	
			Σ	239 400,0	239 400,0	100,00%	100,0%

**UWAGI:**

- część terenów elementarnych MPZP wykracza swoim obszarem poza zakres obszaru jednostki planistycznej E.18.U; powierzchnia tych terenów elementarnych (oznaczona symbolem \*) jest zaliczana wyłącznie w obrębie obszaru jednostki planistycznej E.18.U;
- część terenu przedmiotowej jednostki (20Ua, Uo, Uz) wyłączono z terenu usługowego (funkcja dominująca) i zakwalifikowano do terenów MW,U (funkcja uzupełniająca) na potrzeby bilansu i sprawdzenia możliwości sporządzenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zgodnie ze Specustawą\*;
- tereny dróg wewnętrznych jako drogi niepubliczne zakwalifikowano do funkcji uzupełniających;
- teren elementarny 28US nie może zostać przypisany jednoznacznie do funkcji dominującej lub uzupełniającej; na potrzeby opracowania zakwalifikowano je do funkcji dominującej



# KOSZALIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU POŁOŻONEGO MIĘDZY ULICAMI: JANKA STAWISIŃSKIEGO,  
GNIĘŹNIEŃSKA, 4 MARCA I RZĘKA DZIERŻĘCINKA

- ZAKRES OPRACOWANIA
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ STUDIUM - E.18.U
- GRANICA MPZP OBEJMUJĄCA JEDNOSTKĘ PLANISTYCZNĄ STUDIUM - E.18.U
- GRANICE TERENÓW ELEMENTARNYCH MPZP UCHWAŁA NR XIV/158/2011 Z DN. 22.09.2011 R.
- CZĘŚĆ GRANICY TERENU ELEMENTARNEGO MPZP WYKRACZAJĄCA POZA ZAKRES STUDIUM
- GRANICA TERENU PLANOWANEJ INWESTYCJI
- OBSZAR DZIAŁEK NR 128 I 134/2 WYŁĄCZONY Z FUNKCJI DOMINUJĄCEJ
- FUNKCJE DOMINUJĄCE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE - DAWNY CEMENTARZ
- FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE
- FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE - DROGI WEWNĘTRZNE
- TERENY ELEMENTARNE MPZP NIE WLICZANE DO BILANSU - DROGI PUBLICZNE
- TERENY ELEMENTARNE MPZP NIE WLICZANE DO BILANSU - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- TERENY ELEMENTARNE MPZP NIE WLICZANE DO BILANSU - ZIELEŃ URZĄDZONA



## LEGENDA OZNACZEŃ GRAFICZNYCH

### OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA PLANU
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEDZCIEŻU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
  - BUDYNKI ZABYTEKOWE CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
  - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZAJEJ
  - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZAJNEJ
  - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZAJNEJ, TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - TEREN ZABUDOWY USŁUG ADMINISTRACYJNYCH, OŚWIATY, ZDROWIA
  - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
  - TEREN ZABUDOWY USŁUG ZDROWIA
  - TEREN SPORTU I REKREACJI
  - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
  - TEREN ZABYTEKOWEGO CEMENTARZA
  - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH (RZĘKA DZIERŻĘCINKA)
  - TEREN DROG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
  - TEREN DROG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
  - TEREN DROG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
  - TEREN DROG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
  - TEREN DROG WEWNĘTRZNYCH
  - TEREN OBIEKTÓW GAZOWICZYCH (STACJA REDUKCYJNA GAZU)
  - TEREN OBIEKTÓW ELEKTROENERGETYCZNYCH (TRAFOSTACJE)
  - GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
  - GRANICA OBSZARU BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- ### OZNACZENIA INFORMACYJNE
- LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW KOMUNIKACJI MIEJSKIEJ
  - OBIEKTY I URZĄDZENIA TELEKOMUNIKACYJNE (STACJA BAZOWA GSM, MASZT TELEKOMUNIKACYJNY)
  - OBIEKTY I URZĄDZENIA SIATEK POWIĘTRZNYCH

## BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY W KOSZALINIE, UL. GNIĘŹNIEŃSKA 7

UDZIAŁ FUNKCJI PODSTAWOWYCH I UZUPEŁNIAJĄCYCH W STUDIUM

INWESTYCJA

BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY  
KOSZALIN, UL. GNIĘŹNIEŃSKA 7

BRANŻA

ARCHITEKTURA

INWESTOR

MARIUSZ WOJCIECHOWSKI

STADIUM

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

AUTOR

ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI

DATA

12.2023

SKALA

1:3000

NR RYSUNKU

PLANSZA 01

TYTUŁ

FUNKCJE PODSTAWOWE I UZUPEŁNIAJĄCE

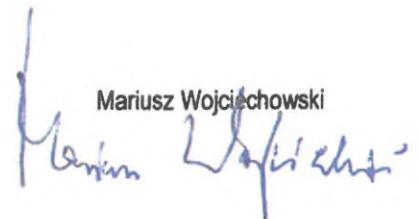


## OŚWIADCZENIE

**o braku kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących**

Na podstawie art. 7. ust. 8. pkt. 2) ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oświadczam, że **nie zachodzi kolizja lokalizacji** inwestycji mieszkaniowej, planowanej na dz. 126, 134/2, obr. 0026 w Koszalinie przy ul. Gnieźnieńskiej 7, z inwestycjami, o których mowa w **art. 4 pkt. 1—13 Ustawy.**

Mariusz Wojciechowski



Inwestor:  
Mariusz Wojciechowski

Koszalin, 12.12.2023

Projektant:  
ARCHITEKT Wojciech Słupczyński

## PEŁNOMOCNICTWO

Ja niżej podpisany **Mariusz Wojciechowski**,

będący użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej działką ewidencyjną nr 126, obr. 0026, położonej w Koszalinie przy ul. Gnieźnieńskiej 7, Kw. nr \_\_\_\_\_, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Koszalinie VI Wydział Ksiąg Wieczystych oraz dzierżawcą działki ewidencyjnej nr 134/2, obr. 0026, położonej w Koszalinie przy ul. Gnieźnieńskiej 7, Kw. nr \_\_\_\_\_, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych

upoważniam **Wojciecha Słupczyńskiego**, pesel: \_\_\_\_\_, adres do korespondencji:

do reprezentowania przed wszelkimi urzędami, instytucjami, osobami fizycznymi i prawnymi, organami samorządu terytorialnego, organami administracji rządowej (w szczególności do występowania przed Urzędem Gminy, Starostwem Powiatowym), instytucjami oraz przedsiębiorstwami zajmującymi się dostarczaniem mediów, oraz wszelkimi innymi urzędami, które nie zostały wymienione w treści pełnomocnictwa, we wszelkich działaniach postępowania koniecznych do realizacji zadania:

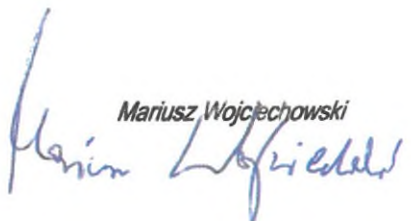
**Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną w ramach Ustawy z dn. 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, z późniejszymi zmianami, na dz. nr 126, 134/2, obr. 0026, ul. Gnieźnieńska 7 w Koszalinie,**

a w szczególności:

- dokonywania wszystkich czynności formalnych i prawnych, niezbędnych do realizacji niniejszego pełnomocnictwa, w tym składania oświadczeń woli i wiedzy, pism, odwołań, uzgodnień, uzyskiwanie warunków technicznych i zapewnień, skarg i wniosków, jakie okażą się niezbędne do realizacji niniejszego pełnomocnictwa.
- odbioru wszelkiego rodzaju pism, przesyłek i korespondencji, w sprawach dotyczących niniejszego pełnomocnictwa.

Niniejsze pełnomocnictwo nie upoważnia do podejmowania zobowiązań finansowych.

Pełnomocnictwo udzielone jest na okres od 12.12.2023 do 31.03.2024 r.

Mariusz Wojciechowski  


Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA

www.pkobp.pl • tel. 801 307 307\*/\*\*

801 3PKOBP\*/\*\* lub +48 (81) 535 60 60\*/\*\*

\* informacje są dostępne po poprawnym zalogowaniu w serwisie telefonicznym

\*\* opłata zgodna z taryfą operatora



Bank Polski

właściciel: **WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI**  
data wydruku: 2023-12-14 g.11:06

---

**Przelew z rachunku** Szczegóły transakcji zleconej do realizacji

---

<b>Numer rachunku</b>	
<b>Data waluty</b>	2023-12-14
<b>Data operacji</b>	2023-12-14
<b>Opis</b>	Rachunek odbiorcy : 07 1140 1137 0000 2444 4400 1033 Nazwa odbiorcy : URZAD MIEJSKI W KOSZALINIE Tytuł : OPLATA ZA PELNOMOCNICTWO, WNIOSEK - MARIUSZ WOJCIECHOWSKI Referencje własne zleceniodawcy : 174092356953
<b>Typ transakcji</b>	Przelew z rachunku
<b>Kwota</b>	-17.00 PLN





Koszalin, 27 listopada 2023 r.

E.4424.250.2023.AP

**Pan Wojciech Słupczyński**

dotyczy:

wydania zaświadczenia potwierdzającego możliwość przyjęcia nowych uczniów w Szkole Podstawowej nr 6 przy ul. Gnieźnieńskiej 3 w Koszalinie, w związku z planowaną inwestycją mieszkaniową na działce nr 126 przy ul. Gnieźnieńskiej 7 w Koszalinie

W związku ze złożonym wnioskiem o wydanie zaświadczenia potwierdzającego możliwość zapewnienia 7 miejsc nowym uczniom w Szkole Podstawowej nr 6 przy ul. Gnieźnieńskiej 3 w Koszalinie 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 2023 poz. 900 ze zmianami)*. W myśl tych przepisów szkoła podstawowa zapewni miejsca uczniom zamieszkałym w jej obwodzie.

Jednocześnie zaznaczam, że celem potwierdzenia możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły konieczna jest informacja o ich wieku.

wz. Prezydenta Miasta  
Andrzej Kierzek  
/podpisano elektronicznie/



**Wojciech Słupczyński**

Koszalin, 29-11-2023 r.

Znak

Dot. **oświadczenia w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznej ENERGA – OPERATOR SA Oddział w Koszalinie dla obiektu: budynek usługowo mieszkalny wielorodzinny z cz. usługową .dz . nr 126 , m. Koszalin .gm. 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:

**budynek usługowo mieszkalny wielorodzinny z cz. usługową .dz . nr 126 , m. Koszalin .gm. Koszalin .moc przyłączeniowa 153 kw..**

- 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 w.w. działce należy liczyć się z budową stacji transformatorowych wraz z dowiązaniem 15 i 0,4 kV

Z poważaniem:

Sprawę prowadzi:  
ENERGA - OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie  
Rejon Dystrybucji w Koszalinie  
tel. 801 404 404, e-mail: [PR\\_koszalin@energa.pl](mailto:PR_koszalin@energa.pl)

Inżynier ds. Przyłączeń  
  
Andrzej Kubiak

T +48 94 348 31 11  
F +48 94 348 31 01

ENERGA-OPERATOR SA  
Oddział w Koszalinie  
ul. Morska 10, 75-950 Koszalin

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ  
VII Wydział Gospodarczy KRS  
KRS 0000033455

nr konta: 19 1050 0086 1000 0090 3005 4812  
Kapitał zakładowy/wpłacony 1 356 110 400 zł

Regon 190275904-00050  
NIP 583-000-11-90

[operator.koszalin@energa.pl](mailto:operator.koszalin@energa.pl)  
[energa-operator.pl](http://energa-operator.pl)



jako pełnomocnik:  
**Mariusz Woiciechowski**

**MIEJSKA ENERGETYKA CIEPLNA SP. Z O.O.**  
ul. Łużycka 25A, 75-111 Koszalin

**Wniosek o wydanie opinii dostarczenia ciepła na cele C.O. i C.W.U.**

Wnoszę o wydanie opinii dotyczącej zapewnienia dostawy ciepła na cele c.o. i c.w.u. na potrzeby istniejącego budynku biurowo-usługowego znajdującego się w Koszalinie przy ul. Gnieźnieńskiej 7, dz. 126, obr. 0026.

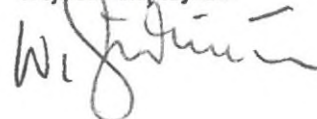
Na w/w działce znajduje się istniejący budynek (dawna siedziba PZU), który posiada 6 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemną. Obecnie do budynku doprowadzone jest przyłącze ciepłownicze zasilające węzeł ciepłowniczy.

W budynku planowana jest inwestycja polegająca na zmianie sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń biurowych, znajdujących się na piętrach powyżej parteru, na lokale mieszkalne (sposób użytkowania lokali usługowych na parterze i kondygnacji podziemnej pozostaje bez zmian). W związku z tym został przeprowadzony bilans na potrzeby oszacowania mocy cieplnej na potrzeby budynku po przebudowie:

- szacowana moc cieplna na potrzeby c.o.: **145 kW**
- szacowana moc cieplna na potrzeby c.w.u. **77 kW**
- szacowana moc cieplna średniogodzinowe: **27 kW**
- łączna moc cieplna na potrzeby c.o. i c.w.u. wynosi: ok. **172 kW**.

Proszę o wydanie opinii o możliwości dostarczenia ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz c.o. dla planowanej zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku.

Z poważaniem  
Wojciech Słupczyński



**Mec**

152



23 LIS. 2023

Załączniki:

1. Plan sytuacyjny 1:500
2. Pełnomocnictwo



Koszalin 2023-11-27

RP / 342 / 5593 *BA5A* / 2023

Wojciech Słupczyński

**Mec**  
KOSZALIN

Mariusz Wojciechowski

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

Dotyczy: wniosku o wydanie opinii dla dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej dla istniejącego budynku biurowo-usługowego przy ul. Gnieźnieńskiej 7 w Koszalinie.

[www.meckoszalin.pl](http://www.meckoszalin.pl)

Szanowny Panie,

W odpowiedzi na Pana zapytanie w sprawie jak wyżej, Miejska Energetyka Ciepła Spółka z o.o. w Koszalinie informuje, że istnieje możliwość dostawy ciepła dla szacowanych mocy cieplnych dla w/w budynku z miejskiego systemu ciepłowniczego.

Informujemy, że istniejący obecnie w budynku przy ulicy Gnieźnieńskiej 7, węzeł ciepłowniczy i przyłączy kanałowe 2xDn50 do w/w budynku nie są własnością MEC Koszalin. Granicą własności dla przyłącza i węzła jest ściana komory ciepłowniczej KFA-15B/1. Na wykonanie modernizacji istniejącego węzła ciepłowniczego konieczne będzie uzyskanie warunków technicznych z MEC.

W tym celu prosimy o złożenie wniosku o wydane warunków technicznych dla modernizacji istniejącego węzła ciepłowniczego. Jednocześnie informujemy, że w Pana gestii będzie poniesienie kosztów modernizacji węzła ciepłowniczego dla potrzeb przedmiotowego budynku.

Miejska Energetyka Ciepła Sp. z o.o. w Koszalinie informuje, że realizuje wymogi **Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, zwanego dalej RODO.** Szczegółowe zasady dotyczące przetwarzania Pana danych osobowych stanowią załącznik do niniejszego pisma.

W załączeniu przesyłamy:

- mapkę z zaznaczonym przyłączem ciepłowniczym oraz komorą ciepłowniczą KFA-15B/1,
- załącznik informacyjny dotyczący RODO .

Osoby do kontaktu:

1. Małgorzata Kręc: e-mail: [malgorzata.kręc@meckoszalin.pl](mailto:malgorzata.kręc@meckoszalin.pl) , tel. 94 347 44 31,
2. Magdalena Wolska-Polaszek: e-mail: [magdalena.wolska-polaszek@meckoszalin.pl](mailto:magdalena.wolska-polaszek@meckoszalin.pl) , tel. 94 347 45 52.

Otrzymują:

1. Adresat
2. RP a/a

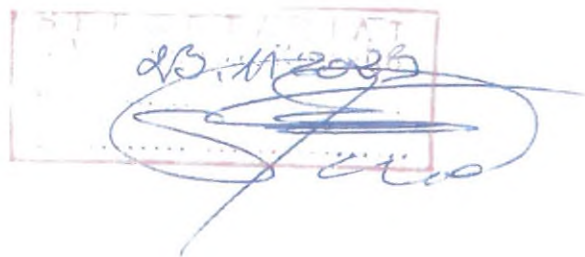
Z-0  
61  
Z poważaniem  
Marcin Wąszech







jako pełnomocnik:  
Mariusz Woiciechowski



**Miejskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o**  
ul. Wojska Polskiego 14, 75-111 Koszalin

### Wniosek o wydanie opinii o zapewnieniu dostaw wody i odbioru ścieków

Wnoszę o wydanie opinii dotyczącej zapewnienia dostawy wody i odbioru ścieków na potrzeby istniejącego budynku biurowo-usługowego znajdującego się w Koszalinie przy ul. Gnieźnieńskiej 7, dz. 126, obr. 0026.

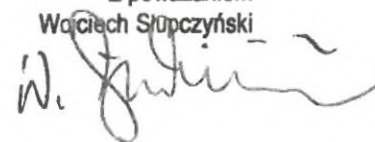
Na w/w działce znajduje się istniejący budynek (dawna siedziba PZU), który posiada 6 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemną. Obecnie do budynku doprowadzone jest przyłącze wodociągowe DN80 oraz przyłącze kanalizacji sanitarnej o średnicy PVC 200 mm.

W budynku planowana jest inwestycja polegająca na zmianie sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń biurowych, znajdujących się na piętrach powyżej parteru, na lokale mieszkalne (sposób użytkowania lokali usługowych na parterze i kondygnacji podziemnej pozostaje bez zmian). W związku z tym zostały przeprowadzone obliczenia dla nowych warunków zużycia wody i odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- średniodobowe zapotrzebowanie na wodę: 12,6 m<sup>3</sup>/d
- średniodobowe zapotrzebowanie na ścieki: 11,9 m<sup>3</sup>/d
- maksymalne godzinowe zapotrzebowanie na wodę: 1,1 m<sup>3</sup>/h
- przepływ obliczeniowy na cele bytowe (woda): 2,96 l/s
- przepływ obliczeniowy na cele bytowe (ścieki sanitarne): 9,19 l/s.
- przepływ na cele p.poż. (dwa równocześnie działające hydranty wewnętrzne DN25): 2,0 l/s

Proszę o wydanie opinii o możliwości dostarczenia wody i odbioru ścieków dla planowanej zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku.

Z poważaniem  
Wojciech Słupczyński



Załączniki:

1. Plan sytuacyjny 1:500
2. Pełnomocnictwo



IZP.56.67.2023.KP  
KP/258/11/2023\_Z

Koszalin 01.12.2023r

Wojciech Słupczyński

Pełnomocnik:

Dotyczy: zmiany sposobu użytkowania budynku biurowego istniejącego na działce nr 126 przy ul. Gnieźnieńskiej 7 w Koszalinie.

W nawiązaniu do wniosku z dnia 22.11.2023r. w sprawie zapewnienia dostawy wody i odbioru ścieków dla potrzeb planowanej zmiany sposobu użytkowania budynku biurowego istniejącego na działce nr 126 przy ul. Gnieźnieńskiej 7 w Koszalinie, Spółka Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Koszalinie informuje, że wnioskowana nieruchomość jest obsługiwana w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków z istniejących przyłączy wod.-kan. na podstawie umowy nr 683/PG/2019 z dnia 10.10.2019r., zawartej z MWiK.

Obsługę planowanej zmiany sposobu użytkowania budynku należy rozwiązać w oparciu o istniejące przyłącze wody DN 80 oraz istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej DN 200 obsługujące obecnie istniejący obiekt.

Jednocześnie Spółka wyraża zgodę na zwiększony pobór wody (4,96 l/s) i zwiększony zrzut ścieków (9,19 l/s) z nieruchomości objętej wnioskiem.

PROKURANT

mgr inż.  Gieślak



A-11.6726.13.2023.AP

Koszalin, dnia 15 czerwca 2023 r.

**Mariusz Wojciechowski**

Dotyczy: wniosku z dnia 26 maja 2023 r. (data wpływu: 31.05.2023 r.) w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 126 w obrębie 0026 przy ul. Gnieźnieńskiej.

W odpowiedzi na wniosek jw. informuję, iż:

- przedmiotowa działka znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie między ulicami: Janka Stawisińskiego, Gnieźnieńską, 4 Marca i rzeką Dzierżęcinką, przyjętego uchwałą Nr XIV/158/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 22 września 2011 r.
- niniejszy wniosek został zarejestrowany, zgodnie z art. 31 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 tj.), w „Wykazie wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”,
- w „Wieloletnim ramowym programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2023 – 2027”, będącym częścią załącznika do Uchwały Nr LII/800/2022 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przyjęcia oceny aktualności studium i planów miejscowych miasta Koszalina zmiana przedmiotowego planu nie została przewidziana,
- kolejność ustalona w ww. Programie może ulegać modyfikacjom w miarę potrzeb władz gminy i jej mieszkańców. Szczegółowy zakres prac planistycznych zostaje określony każdorazowo w rocznym harmonogramie prac Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

Z up. PREZIDENTA MIASTA  
mgr inż. arch. Izabela Stepanow  
DYREKTOR WYDZIAŁU  
ARCHITECTURY I URBANISTYKI

Otrzymują:

- 1) Adresat.
- 2) a/a.

Urząd Miejski w Koszalinie  
Rynek Staromiejski 6-7  
75-007 Koszalin

tel. (+48) 94 34 88 600  
fax (+48) 94 34 88 625  
www.koszalin.pl

A-II-11.6727.434.2023.AP

Koszalin, dnia 13 lipca 2023 r.

**Wojciech Słupczyński**

dotyczy: interpretacji zapisów obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami” dla jednostki planistycznej E.18.U

W odpowiedzi na pismo jak wyżej Wydział Architektury i Urbanistyki informuje, iż w przypadku terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego realizacja inwestycji mieszkaniowej w trybie „specustawy mieszkaniowej” powoduje zmianę przeznaczenia ustalonego w planie miejscowym w granicach nieruchomości objętej tą inwestycją. Natomiast pozostałe nieruchomości położone w granicach jednostki planistycznej, nieobjęte inwestycją mieszkaniową, zachowują przeznaczenie jakie ustalono dla nich w planie miejscowym.

W związku z tym, sprawdzając udział powierzchni terenów o danej funkcji określonej w studium jako podstawowa lub uzupełniająca dla danej jednostki planistycznej, należy brać pod uwagę powierzchnię oraz przeznaczenie terenów jakie ustalono w planie miejscowym w granicach tej jednostki. Następnie należy zbadać, czy zmiana przeznaczenia nieruchomości objętej inwestycją nie spowoduje przekroczenia dopuszczonej w studium proporcji funkcji podstawowej do uzupełniającej.

Na terenie jednostki planistycznej E.18.U obowiązuje plan miejscowy, w którym wyznaczono tereny elementarne o przeznaczeniu zgodnym z kierunkami rozwoju określonymi w studium – tj. pod zabudowę usługową (funkcja podstawowa wg studium) i mieszkaniową (funkcja uzupełniająca). Terenów wyznaczonych pod zieleń i wodę oznaczonych symbolami ZP i WS nie bierzemy w bilansie pod uwagę. Realizacja inwestycji mieszkaniowej na terenie usługowym powoduje wyłączenie powierzchni tej nieruchomości z terenu usługowego i zwiększenie udziału terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową. Zmiana przeznaczenia terenu o którym mowa wyżej nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnego udziału funkcji uzupełniającej w ogólnym bilansie powierzchni terenów położonych w granicach jednostki.

DYREKTOR WYDZIAŁU  
ARCHITECTURY I URBANISTYKI

*mgr inż. arch. Iwona Stepanow*

Otrzymują: \_\_\_\_\_

- 1) Adresat,
- 2) a/a.

Urząd Miejski w Koszalinie  
Rynek Staromiejski 6-7  
75-007 Koszalin

tel. (+48) 94 34 88 600  
fax (+48) 94 34 88 625  
www.koszalin.pl



A-II-11.6727.434.2023.AP


Koszalin, dnia 8 sierpnia 2023 r.

**Wojciech Słupczyński**

dotyczy: zapisów obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami” dla jednostki planistycznej E.18.U

W odpowiedzi na pytania zawarte w piśmie z dnia 31.07.2023 r. Wydział Architektury i Urbanistyki informuje:

- sprawdzając udział powierzchni terenów o funkcji określonej w Studium jako dominująca lub uzupełniająca nie należy brać pod uwagę terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod drogi publiczne i obiekty infrastruktury technicznej,
- w przypadku jednostki planistycznej E.18.U, udział funkcji uzupełniającej należy obliczać biorąc pod uwagę sumę powierzchni terenów oznaczonych symbolami: MN, MW oraz MW,U. Obliczając powierzchnię funkcji dominującej należy wziąć pod uwagę tereny oznaczone symbolami: Uo, U oraz Up, ponieważ ich przeznaczenie w planie nie pozwala zakwalifikować ich jako usługi typu podstawowego, tj. usługi „towarzyszące funkcji mieszkaniowej, jako funkcji dominującej”.



DYREKTOR WYDZIAŁU  
ARCHITECTURY I URBANISTYKI  
mgr inż. arch. Iwona Stepanow

Otrzymują: \_\_\_\_\_

- 1) Adresat,
- 2) a/a.

Urząd Miejski w Koszalinie  
Rynek Staromiejski 6-7  
75-007 Koszalin

tel. (+48) 94 34 88 600  
fax (+48) 94 34 88 625  
www.koszalin.pl

A-II-11.6727.434.2023.AP

Koszalin, dnia 5 września 2023 r.

**Wojciech Słupczyński**

dotyczy: pisma z dnia 8 sierpnia 2023 r. dotyczącego interpretacji zapisów obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami” dla jednostki planistycznej E.18.U

W nawiązaniu do pisma jw. informuję o omyłce pisarskiej, która wystąpiła w drugim zdaniu tiretu 2 – wymieniony symbol terenu „Up” nie występuje na obszarze jednostki planistycznej E.18.U Studium.

Prawidłowa treść zdania brzmi:

*„Obliczając powierzchnię funkcji dominującej należy wziąć pod uwagę tereny oznaczone symbolami: Uo, U oraz Uz, ponieważ ich przeznaczenie w planie nie pozwala zakwalifikować ich jako usługi typu podstawowego, tj. usługi „towarzyszące funkcji mieszkaniowej, jako funkcji dominującej”.*

*wz Dyrektora Wydziału*

Kierownik Referatu  
Administracji Architektoniczno – Budowlanej

*Anna*  
mgr inż. Anna Łuczak

Otrzymują: \_\_\_\_\_

- 1) Adresat,
- 2) a/a.

Urząd Miejski w Koszalinie  
Rynek Staromiejski 6-7  
75-007 Koszalin

tel. (+48) 94 34 88 600  
fax (+48) 94 34 88 625  
www.koszalin.pl



---

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**

---

Nazwa **BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY**

---

Adres inwestycji **dz. nr 126, 134/2  
obr. 0026  
ul. Gnieźnieńska 7, Koszalin**

---

Nazwa inwestora **Mariusz Woiciechowski**

---

Nazwa jednostki projektowej **ARCHITEKT Wojciech Słupczyński**

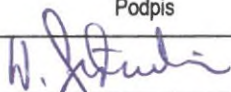
---

Data opracowania **11.01.2024**

---

**PROJEKTANCI**

---

Imię i nazwisko	Specjalność	Nr uprawnień	Zakres opracowania	Podpis
<b>Wojciech Słupczyński</b>	Architektoniczna	<b>13/ZPOIA/OKK/2016</b>	architektura - autor	

---







## SPIS TREŚCI

1	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - strona tytułowa
2	Spis treści
3 - 4	Zaświadczenie o uprawnieniach i członkostwie w izbie projektanta
5	Opis
	<b>cz. rysunkowa</b>
PLANSZA 02	Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu
PLANSZA 03.A	Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej: Czarny plan
PLANSZA 03.B	Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej: Sytuacja – struktura historyczna
PLANSZA 03.C	Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej: Sytuacja – wysokość zabudowy
PLANSZA 04	Układ istniejących sieci uzbrojenia terenu: Sytuacja – sieci i przyłącza
PLANSZA 05	Układ istniejących dróg publicznych: Sytuacja – drogi publiczne
PLANSZA 06.A	Powiązanie przestrzenne inwestycji z terenami otaczającymi: Sytuacja - odległości
PLANSZA 06.B	Powiązanie przestrzenne inwestycji z terenami otaczającymi: Powiązanie przestrzenne – aksonometria 01
PLANSZA 06.C	Powiązanie przestrzenne inwestycji z terenami otaczającymi: Powiązanie przestrzenne – aksonometria 02
PLANSZA 07	Plan sytuacyjny
PLANSZA 08	Wizualizacja 01
PLANSZA 09	Wizualizacja 02
PLANSZA 10	Wizualizacja 03



**IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**ZACHODNIOPOMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP  
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA**

Znak sprawy: 8/ZPOIA/OKK/2016

Szczecin, dnia 24.06. 2016 r.

**DECYZJA nr 13/ZPOIA/OKK/2016**

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2014 r., poz. 1946 tekst jedn. oraz Dz.U. z 2016 r. poz.65) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z dnia 8 marca 2016 r. poz.290 tekst jedn.) zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 7 stycznia 2016 r., poz. 23 tekst jedn. oraz Dz.U. z 2016 r. poz.868.)

**stwierdza się, że**

**Pan mgr inż. arch. Wojciech Słupczyński**

urodzony w dniu :

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową  
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**

**w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.**

**Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, obejmującej: projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowanie nadzoru autorskiego oraz sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.**

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

Od powyższej decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

**OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA:**

Tadeusz Andrzejewski    Michał Bay    Jarosław Bondar    Rajmund Borowski    Maciej Futymańczyk    Marek Kosy    Robert Rachuta  
Przewodniczący    Sekretarz

**Otrzymują:**

1. arch. Wojciech Słupczyński
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
3. Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP
- 4.a/a







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. Wojciech Słupczyński**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **13/ZPOIA/OKK/2016**, jest wpisany na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **ZP-0773**.

Członek czynny od: 08-09-2016 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 05-12-2023 r. Szczecin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2024 r.**

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**ZP-0773-CE27-3312-8D1A-BC6E**

---

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

## 1 KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

### 1.1. Przedmiot i zakres koncepcji

Przedmiotem niniejszej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej jest zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku przy ul. Gnieźnieńskiej 7 (dz. 126 i 134/2, obr. 0026) w zakresie przekształcenia pomieszczeń biurowych znajdujących się na piętrach I-V na lokale mieszkalne, oraz dobudowa balkonów do elewacji południowej i północnej.

Zakres koncepcji obejmuje przekształcenia istniejącego budynku powyżej parteru, wraz z propozycją remontu istniejących elewacji oraz przekształcenie zagospodarowania terenu na dz. 126 i 134/2 celem dostosowania do planowanej inwestycji.

Koncepcja została przedstawiona graficznie na PLANSZACH 02 – 10. Niniejsza koncepcja jest uzupełnieniem do informacji będących częścią wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

### 1.2. Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren planowanej inwestycji położony jest w obszarze o zróżnicowanej funkcjonalnie zabudowie. Pomimo założonej w Studium dla jednostki planistycznej E.18.U funkcji usługowej jako dominującej, to w najbliższym otoczeniu planowanej inwestycji (między ul. Stawisińskiego a ul. Orlą) dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z kilkoma budynkami jednorodzinnymi, nielicznymi usługami i szkołą. „Właściwa” część funkcji usługowej dla jednostki planistycznej E.18.U realizowana jest między ul. Orlą a ul. 4 Marca.

W bezpośrednim otoczeniu planowanej inwestycji istnieje kilka nieruchomości niezagospodarowanych, które również mogłyby zostać uzupełnione zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Strukturę funkcjonalnej zabudowy przedstawiono w formie graficznej na PLANSZY 02.

### 1.3. Układ urbanistyczny zabudowy i kompozycji architektonicznej

Najbliższe otoczenie planowanej inwestycji zabudowane jest w sposób mocno różnorodny pod względem architektonicznym, okresów historycznych w których powstawały budynki oraz pod względem wysokościowym.

Istniejący budynek jest jednym z najwyższych w okolicy, ilością kondygnacji nadziemnych (6) dorównuje mu jeden z narożnych segmentów budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Orlej.

Układ urbanistyczny zabudowy i kompozycji architektonicznej przedstawiono na PLANSZACH 03.A, 03.B, 03.C.

### 1.4. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

Teren planowanej inwestycji jest w pełni uzbrojony a istniejący budynek wyposażony jest we wszystkie niezbędne przyłącza. Zapewnienia gestorów (załączniki) pozwalają na realizację inwestycji w planowanym zakresie.

Przebieg głównych elementów istniejącej sieci uzbrojenia terenu przedstawiono na PLANSZY 04.

### 1.5. Droga publiczna i komunikacja wewnętrzna

Położenie planowanej inwestycji względem istniejącego układu dróg publicznych przedstawiono na PLANSZY 05 i opisano w pkt. 13.1 informacji do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Komunikacja wewnętrzna będzie częściowo wykorzystywać istniejącą infrastrukturę (od strony elewacji frontowej i po zachodnio-północnej stronie) z niewielkimi przebudowaniami. Częściowo będzie przebudowana na potrzeby stworzenia nowych miejsc postojowych w zachodnio-południowej części terenu planowanej inwestycji.

Komunikację wewnętrzną przedstawiono na PLANSZY 07.

### 1.6. Etapowanie

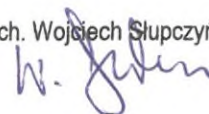
Nie przewiduje się etapowania inwestycji.

### 1.7. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

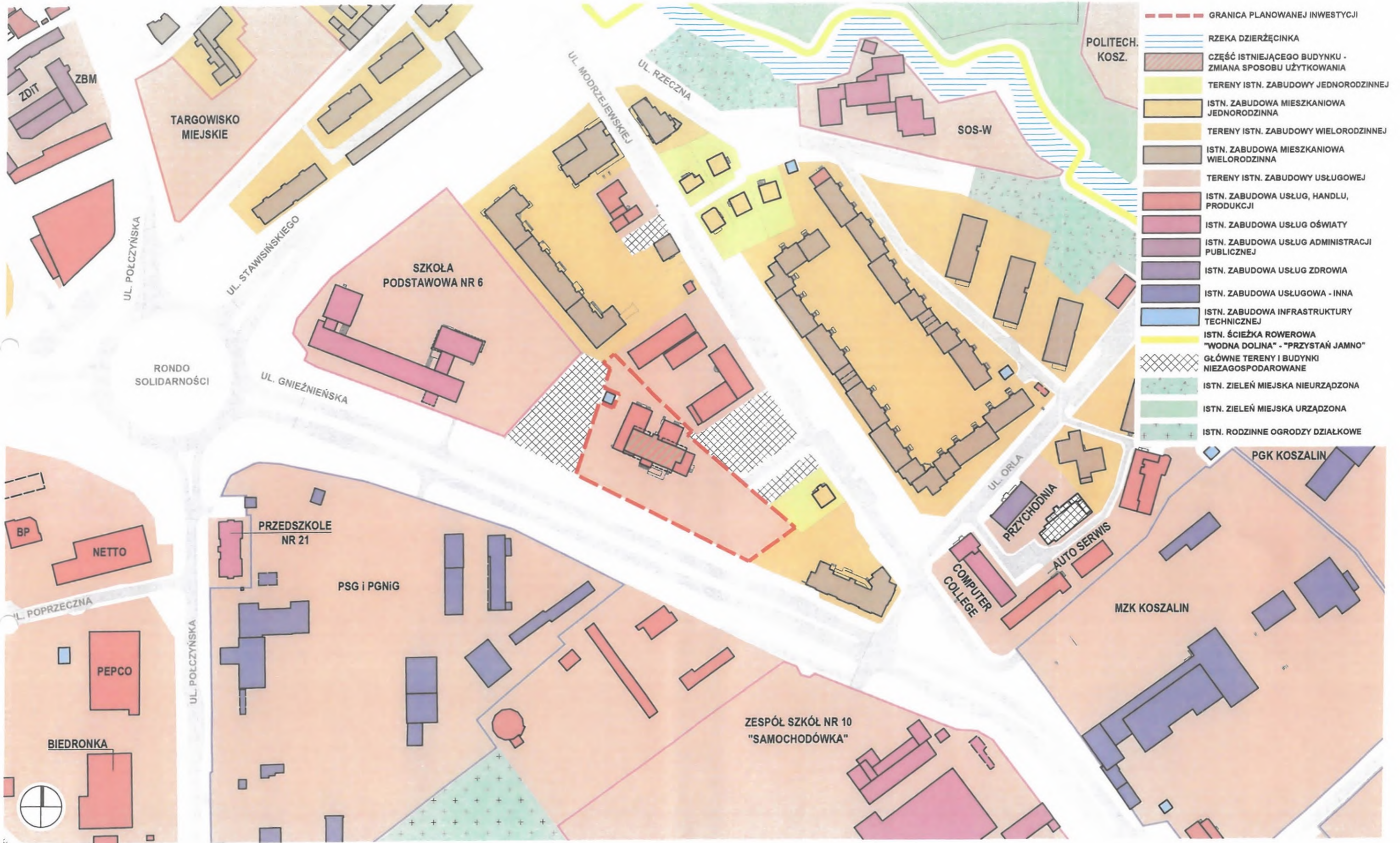
Planowana inwestycja zakłada wykorzystanie istniejącej substancji budowlanej, która na dziś, użytkowana jest tylko częściowo. Zmiana sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną części budynku wraz z nowym wyrazem architektonicznym może zrehabilitować i ożywić ten fragment miasta oraz podnieść wartość niezagospodarowanych nieruchomości w najbliższym otoczeniu.

Przestrzenne i funkcjonalne powiązanie planowanej inwestycji z otoczeniem przedstawiono na PLANSZACH 06.A, 06.B, 06.C.

opracował: arch. Wojciech Słupczyński







# BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY W KOSZALINIE, UL. GNIĘŻNIEŃSKA 7

STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

INWESTYCJA	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY KOSZALIN, UL. GNIĘŻNIEŃSKA 7	BRANŻA	ARCHITEKTURA
INWESTOR	MARIUSZ WOJCIECHOWSKI	STADIUM	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
AUTOR	ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI	DATA	12.2023
		SKALA	1:2000
		NR RYSUNKU	PLANSZA 02
		TYTUŁ	SITUACJA - STRUKTURA FUNKCJONALNA





**BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY W KOSZALINIE, UL. GNIĘŻNIEŃSKA 7**

UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ

INWESTYCJA	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	BRANŻA	ARCHITEKTURA
INWESTOR	KOSZALIN, UL. GNIĘŻNIEŃSKA 7	STADIUM	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
AUTOR	MARIUSZ WOJCIECHOWSKI	DATA	12.2023
	ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI	SKALA	1:2000
		NR RYSUNKU	PLANSZA 03.A
		TYTUŁ	SYTUACJA - CZARNY PLAN





## BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY W KOSZALINIE, UL. GNIEŹNIEŃSKA 7

UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ

INWESTYCJA	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY KOSZALIN, UL. GNIEŹNIEŃSKA 7	BRANŻA STADIUM	ARCHITEKTURA KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
INWESTOR	MARIUSZ WÓJCIECHOWSKI	DATA	12.2023
AUTOR	ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI	SKALA	1:2000
		NR RYSUNKU	PLANSZA 03.B
		TYTUŁ	SYTUACJA – STRUKTURA HISTORYCZNA

AUTOR  
*Wojciech Słupczyński*





- GRANICA PLANOWANEJ INWESTYCJI
- RZEKA DZIERŻCINKA
- BUDYNKI I - KONDYGNACYJNE
- BUDYNKI II - KONDYGNACYJNE
- BUDYNKI III - KONDYGNACYJNE
- BUDYNKI IV - KONDYGNACYJNE
- BUDYNKI V - KONDYGNACYJNE
- BUDYNKI ≥ VI - KONDYGNACYJNE

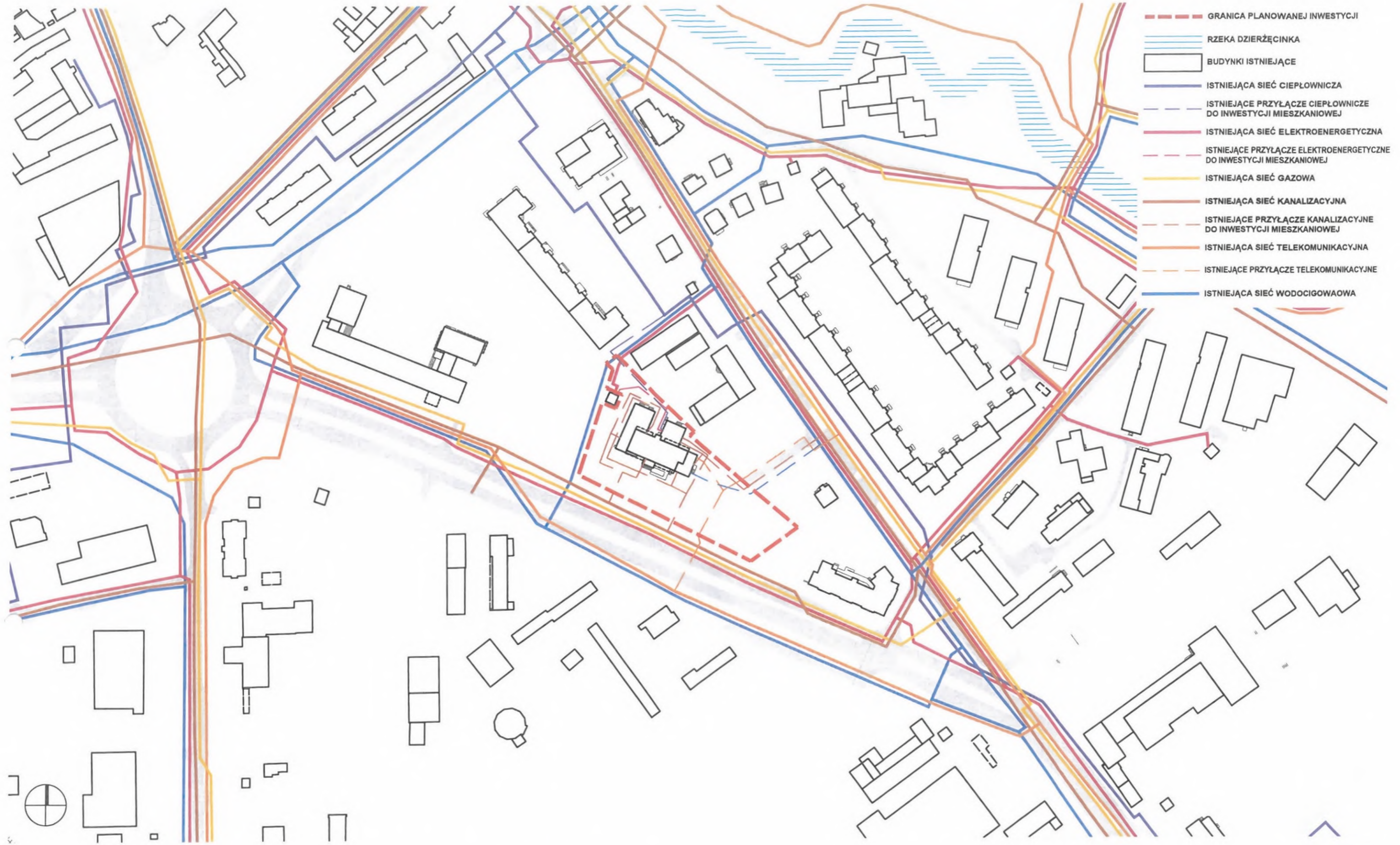
**BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY W KOSZALINIE, UL. GNIĘŻNIEŃSKA 7**

UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ

INWESTYCJA	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	BRANŻA	ARCHITEKTURA
INWESTOR	KOSZALIN, UL. GNIĘŻNIEŃSKA 7	STADIUM	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
	MARIUSZ WOJCIECHOWSKI	DATA	12.2023
	ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI	SKALA	1:2000
		NR RYSUNKU	PLANSZA 03.C
		TYTUŁ	SYTUACJA - WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

*Wojciech Słupczyński*





**BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY W KOSZALINIE, UL. GNIĘŹNIEŃSKA 7**

UKŁAD ISTNIEJĄCYCH SIECI UZBROJENIA TERENU

INWESTYCJA

BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY  
KOSZALIN, UL. GNIĘŹNIEŃSKA 7

BRANŻA

STADIUM

ARCHITEKTURA

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

INWESTOR

MARIUSZ WOJCIECHOWSKI

DATA

12.2023

AUTOR

ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI

SKALA

1:2000

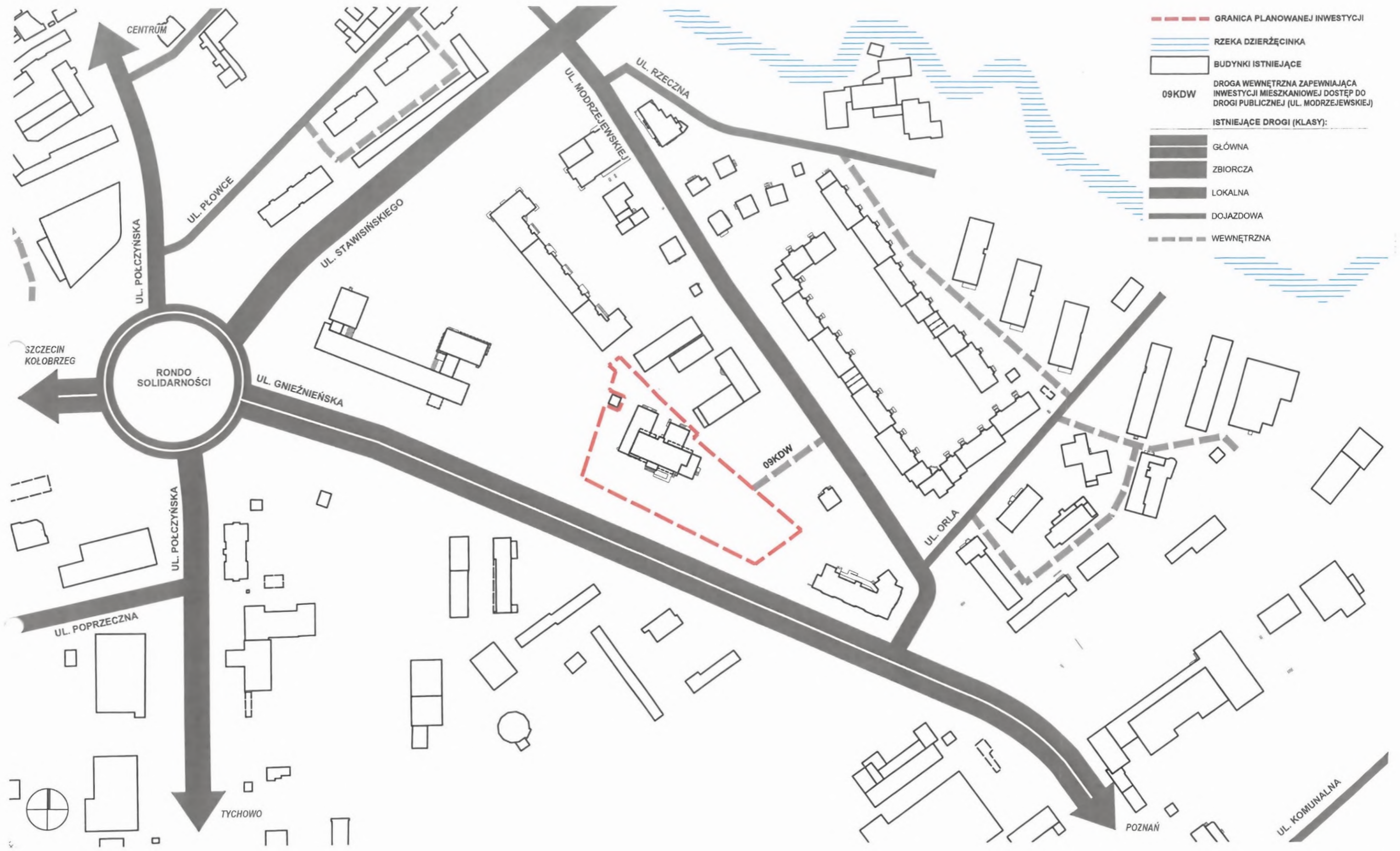
NR RYSUNKU

PLANSZA 04

TYTUŁ

SYTUACJA - SIECI I PRZYŁĄCZA





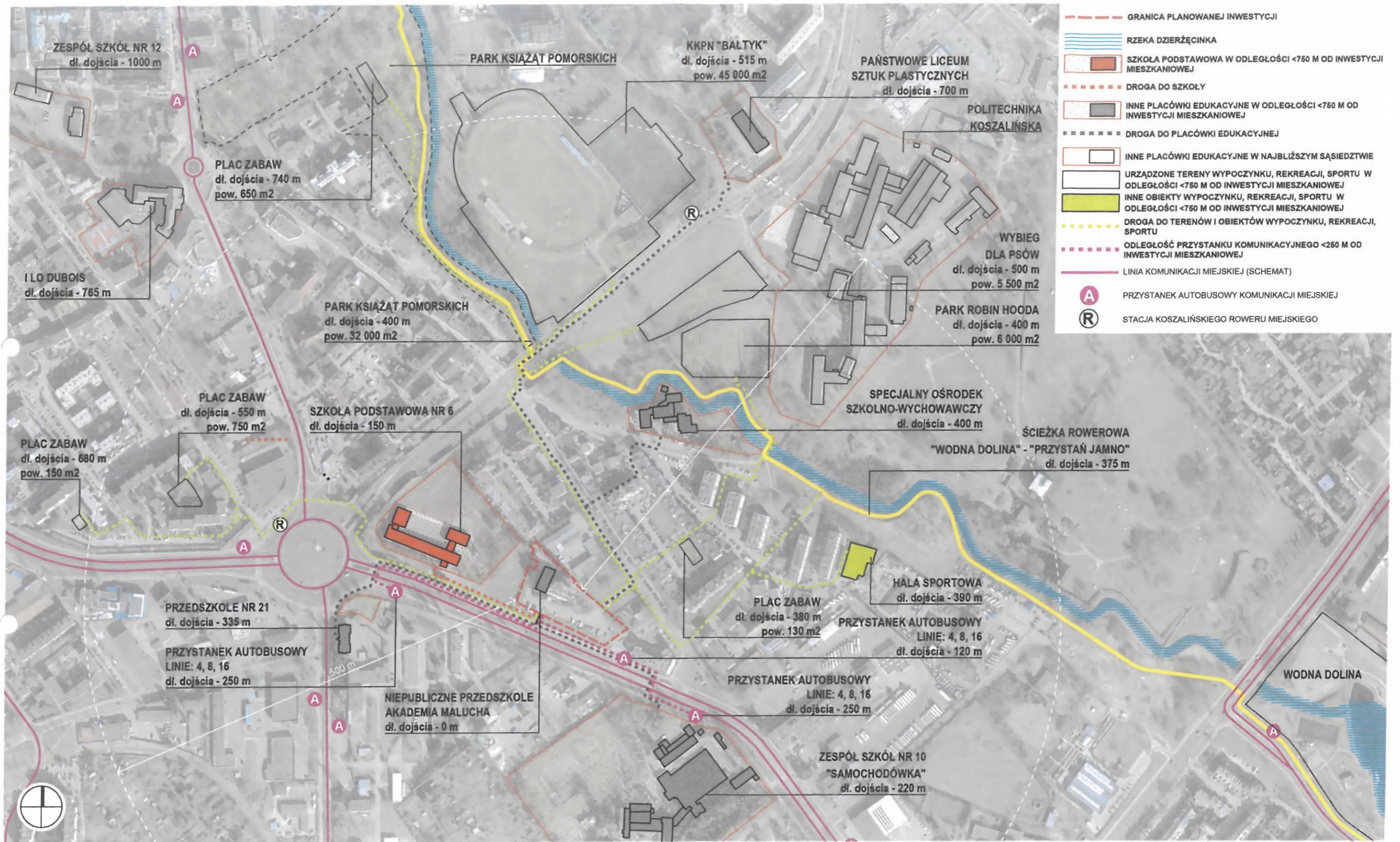
## BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY W KOSZALINIE, UL. GNEŹNIEŃSKA 7

UKŁAD ISTNIEJĄCYCH DRÓG PUBLICZNYCH

INWESTYCJA	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY KOSZALIN, UL. GNEŹNIEŃSKA 7	BRANŻA	ARCHITEKTURA
INWESTOR	MARIUSZ WOJCIECHOWSKI	STADIUM	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
AUTOR	ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI	DATA	12.2023
		SKALA	1:2000
		NR RYSUNKU	PLANSZA 05
		TYTUŁ	SYTUACJA - DROGI PUBLICZNE

AUTOR  
*Wojciech Słupczyński*





## BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY W KOSZALINIE, UL. GNIEŹNIEŃSKA 7

POWIĄZANIE PRZESTRZENNE INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

INWESTYCJA

BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY

BRANŻA

ARCHITEKTURA

KOSZALIN, UL. GNIEŹNIEŃSKA 7

STADIUM

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

INWESTOR

MARIUSZ WOJCIECHOWSKI

DATA

12.2023

AUTOR

*W. Jędrzej*

ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI

SKALA

1:4000

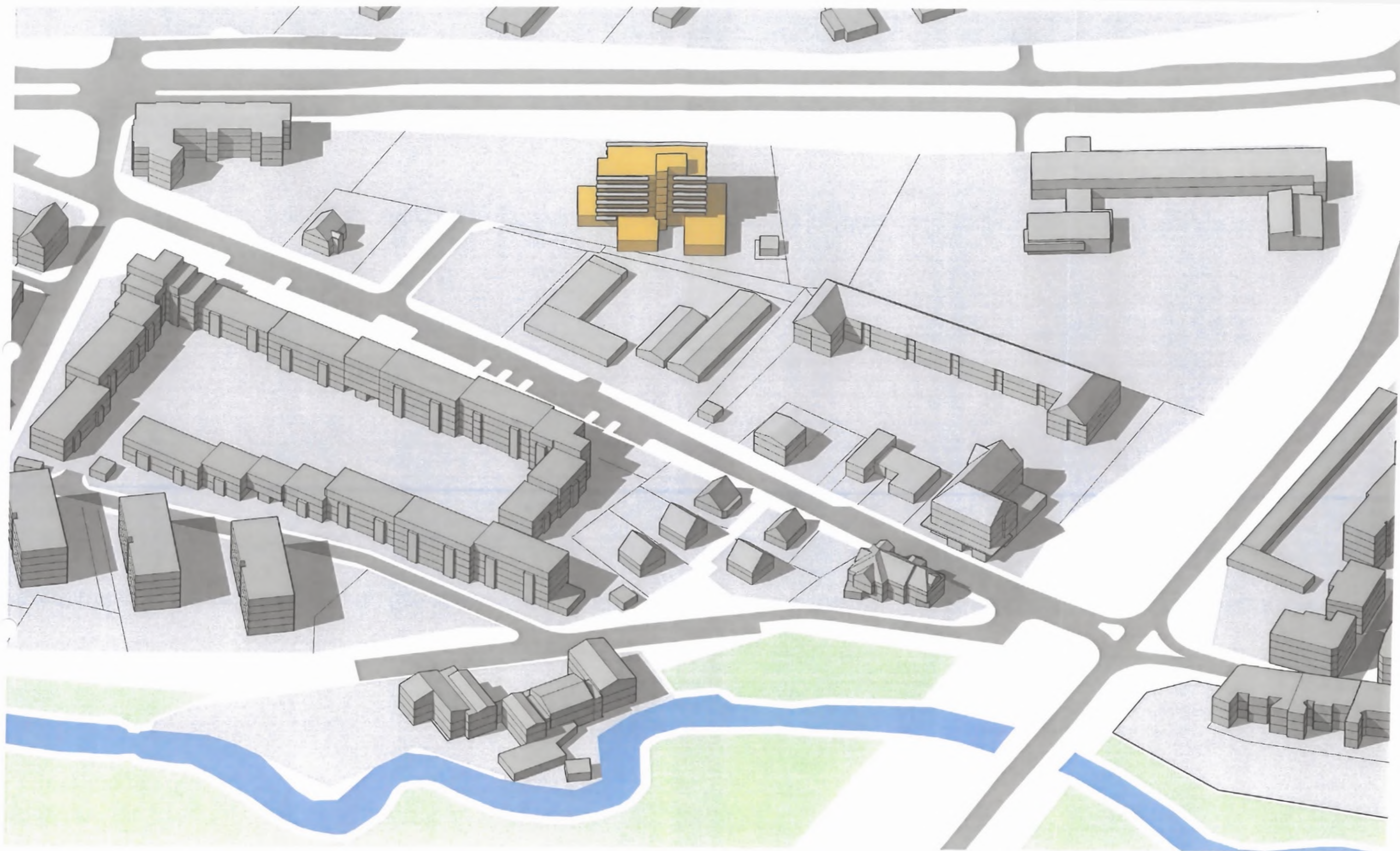
NR RYSUNKU

PLANSZA 06.A

TYTUŁ

SITUACJA – ODLEGŁOŚCI





## BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY W KOSZALINIE, UL. GNIEŹNIEŃSKA 7

POWIĄZANIE PRZESTRZENNE INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

INWESTYCJA

BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY

BRANŻA

ARCHITEKTURA

KOSZALIN, UL. GNIEŹNIEŃSKA 7

STADIUM

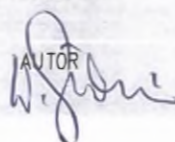
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

INWESTOR

MARIUSZ WOJCIECHOWSKI

DATA

01.2024

AUTOR  


ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI

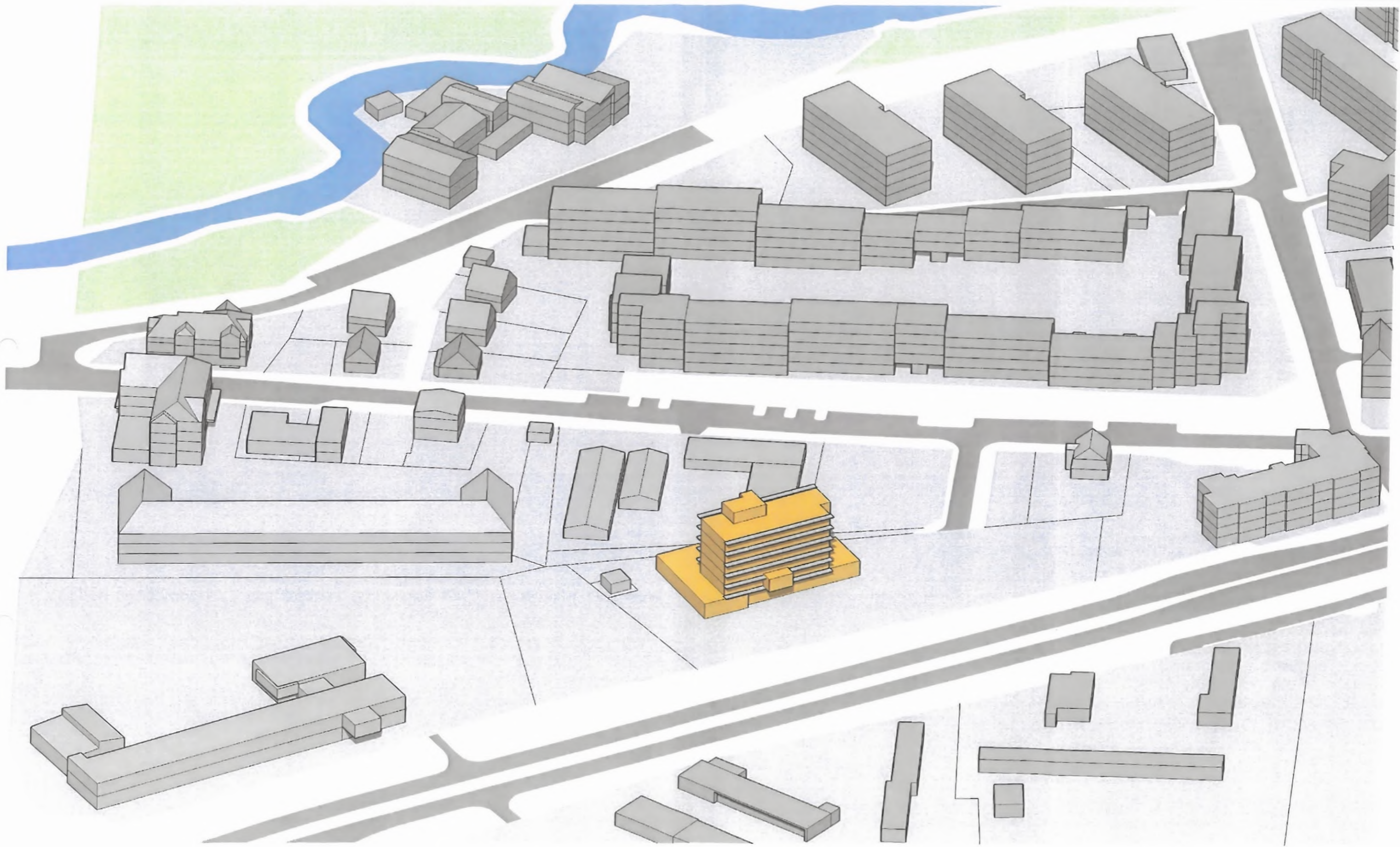
SKALA  
NR RYSUNKU

PLANSZA 06.B

TYTUŁ

POWIĄZANIE PRZESTRZENNE - AKSONOMETRIA 1





## BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY W KOSZALINIE, UL. GNIĘŹNIEŃSKA 7

POWIĄZANIE PRZESTRZENNE INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

INWESTYCJA

BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY

BRANŻA

ARCHITEKTURA

KOSZALIN, UL. GNIĘŹNIEŃSKA 7

STADIUM

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

INWESTOR

MARIUSZ WOJCIECHOWSKI

DATA

01.2024

AUTOR

ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI

NR RYSUNKU

PLANSZA 06.C

TYTUŁ

POWIĄZANIE PRZESTRZENNE - AKSONOMETRIA 2





- GRANICA TERENU PLANOWANEJ INWESTYCJI
- GRANICE TERENÓW ELEMENTARNYCH MPZP
- DOJAZD DO TERENU INWESTYCJI
- ISTNIEJĄCA DROGA KDW
- ISTNIEJĄCY BUDYNEK, CZĘŚĆ WYSOKA
- ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA
- ISTNIEJĄCY BUDYNEK, CZĘŚĆ PARTEROWA
- BEZ PRZEKSZTAŁCEN
- PROJEKTOWANE BALKONY
- ISTNIEJĄCE WEJŚCIE GŁÓWNE DO BUDYNKU
- ISTNIEJĄCE WEJŚCIA DODATKOWE DO CZ. PARTEROWEJ
- WJAZD DO GARAŻU NA -1
- ISTNIEJĄCE GARAŻE W BUDYNKU NA -1
- ISTNIEJĄCY PRZEDSZKOLNY PLAC ZABAW
- PROJEKTOWANE M. POSTOJOWE DLA ROWERÓW
- PROJEKTOWANE M. GROMADZENIA ODPADÓW (-1)
- POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA 100%
- POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA 50%
- POWIERZCHNIA UTWARDZONA - NAWIERZCHNIA JEZDNA
- POWIERZCHNIA UTWARDZONA - NAWIERZCHNIA JEZDNA
- POWIERZCHNIA UTWARDZONA - CHODNIK

**BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY W KOSZALINIE, UL. GNIEŹNIEŃSKA 7**

INWESTYCJA	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY	BRANŻA	ARCHITEKTURA
KOSZALIN, UL. GNIEŹNIEŃSKA 7, DZ. NR 126, OBR. 0026		STADIUM	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
INWESTOR	MARIUSZ WOJCIECHOWSKI	DATA	01.2024
AUTOR	ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI	SKALA	1:500
		NR RYSUNKU	PLANSZA 07
		TYTUŁ	PLAN SYTUACYJNY





**BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY W KOSZALINIE, UL. GNIĘŻNIEŃSKA 7**

INWESTYCJA

**BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY**

BRANŻA

ARCHITEKTURA

KOSZALIN, UL. GNIĘŻNIEŃSKA 7

STADIUM

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

INWESTOR

**MARIUSZ WOJCIECHOWSKI**

DATA

01.2024

AWTOR

**ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI**

SKALA

NR RYSUNKU

PLANSZA 08

TYTUŁ

WIZUALIZACJA 01





## BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY W KOSZALINIE, UL. GNIĘŹNIEŃSKA 7

INWESTYCJA	BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY KOSZALIN, UL. GNIĘŹNIEŃSKA 7	BRANŻA	ARCHITEKTURA
INWESTOR	MARIUSZ WOJCIECHOWSKI	STADIUM	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
AUTOR	ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI	DATA	01.2024
		SKALA	
		NR RYSUNKU	PLANSZA 09
		TYTUŁ	WIZUALIZACJA 02





**BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY W KOSZALINIE, UL. GNIĘZNIĘSKA 7**

INWESTYCJA

**BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY**

BRANŻA

ARCHITEKTURA

KOSZALIN, UL. GNIĘZNIĘSKA 7

STADIUM

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

INWESTOR

**MARIUSZ WOJCIECHOWSKI**

DATA

01.2024

AUTOR

**ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI**

SKALA

NR RYSUNKU

PLANSZA 10

TYTUŁ

WIZUALIZACJA 03