

**UCHWAŁA NR LXXV/1048/2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 28 marca 2024 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działek nr 126 i 134/2  
w obrębie ewidencyjnym nr 0026 przy ul. Gnieźnieńskiej 7 w Koszalinie**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na zmianie sposobu użytkowania części budynku, zlokalizowanego w Koszalinie, przy ul. Gnieźnieńskiej 7, na działkach nr 126 oraz 134/2 w obrębie ewidencyjnym 0026, z funkcji usługowej na funkcję mieszkaniową wraz z dobudową balkonów i zmianą zagospodarowania terenu.

**§ 2.** Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia – 25 m<sup>2</sup> ;
- 2) maksymalna powierzchnia - 90 m<sup>2</sup>.

**§ 4.** Ustala się ilość mieszkań:

- 1) minimalnie 30 lokali;
- 2) maksymalnie 37 lokali.

**§ 5.** Inwestycja nie powoduje zwiększenia powierzchni przeznaczonej pod działalność handlową lub usługową.

**§ 6.** Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu obejmują:

- 1) budowę, przebudowę i uporządkowanie układu komunikacyjnego kołowego i pieszego;
- 2) budowę, przebudowę i uporządkowanie układu zieleni;
- 3) budowę i przebudowę oświetlenia terenu;
- 4) budowę i przebudowę miejsc postojowych dla samochodów oraz rowerów;
- 5) budowę miejsc postojowych dla rowerów.

**§ 7.** W zakresie powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej.

**§ 8. 1.** Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej i zagospodarowania terenu:

- 1) zapotrzebowanie na infrastrukturę techniczną:
  - a) zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych Q<sub>śrd</sub> do 12,6 m<sup>3</sup>/d, przepływ obliczeniowy do 2,96 l/s,
  - b) odprowadzanie ścieków bytowych Q<sub>śrd</sub> do 11,9 m<sup>3</sup>/d, przepływ obliczeniowy do 9,19 l/s,
  - c) odprowadzenie wód opadowych Q max 40 l/s,

- d) energię elektryczną 153 kW,
  - e) energię na potrzeby ogrzewania - 145 kW,
  - f) energię na potrzeby c.w.u. – 77 kW.
- 2) tymczasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach z zastosowaniem segregacji w pomieszczeniu na poziomie -1; docelowy wywóz odpadów przez specjalistyczną firmę na składowisko komunalne;
  - 3) minimalna ilość miejsc parkingowych 1,5 miejsca na lokal mieszkalny, wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy powiększyć o minimum 5% z przeznaczeniem na parkowanie ogólnie dostępne;
  - 4) lokalizacja miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej oraz jako parkingi naziemne;
  - 5) minimalna ilość miejsc parkingowych dla rowerów 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, w tym 50% miejsc dostępnych bezpośrednio z poziomu terenu lub parteru budynku;
  - 6) obsługa komunikacyjna z ul. Modrzejewskiej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną dz. nr 127 obr. 0026.

2. Zagospodarowanie terenu określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

#### **§ 9. Charakterystyczne parametry techniczne zabudowy:**

- 1) powierzchnia zabudowy, wysokość, ilość kondygnacji, geometra dachu, szerokość elewacji frontowej pozostają bez zmian;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej.

#### **§ 10. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:**

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych z dachu oraz terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) ogrzewanie i ciepła woda użytkowa z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 3) inwestycja nie jest realizowana na terenach chronionych w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 4) inwestycja musi spełniać wymagania przepisów z zakresu ochrony środowiska i ochrony zdrowia ludzi.

#### **§ 11. Inwestycja mieszkaniowa lokalizowana jest w Koszalinie na działkach oznaczonych według katastru nieruchomości oraz księgach wieczystych:**

- 1) nr 126 w obrębie ewidencyjnym 0026, KW nr KO1K/00025748/0;
- 2) nr 134/2 w obrębie ewidencyjnym 0026, KW nr KO1K/00026861/5.

#### **§ 12. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:**

- 1) teren objęty inwestycją nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony zabytków;
- 2) budynek położony na terenie inwestycji mieszkaniowej nie podlega ochronie konserwatorskiej;

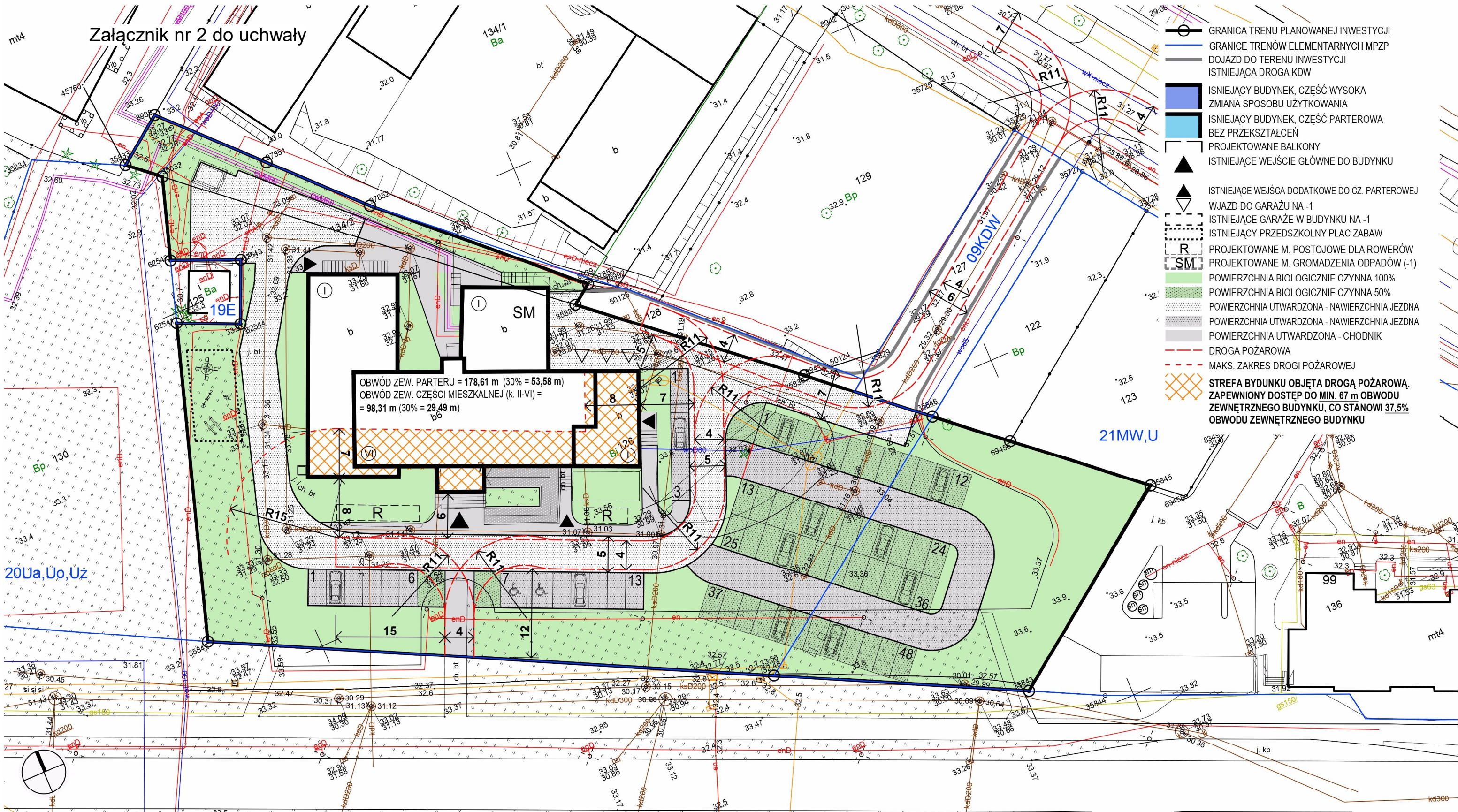
- 3) należy zachować na terenie dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do norm jakie określają przepisy odrębne dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zastosować rozwiązania techniczne zmniejszające uciążliwość bądź zwiększające odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości;
- 4) w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji wymagane jest: oszczędne korzystanie z terenu, z uwzględnieniem przepisów o ochronie środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, stosowania rozwiązań, niepowodowanie przekroczenia stanów emisyjnych;
- 5) na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji wszystkie odpady winny być segregowane i zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
- § 13.** Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- § 14.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.
- § 15.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.
- § 16.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Koszalinie

**Jan Kuriata**



Załącznik nr 2 do uchwały



- 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 PRZEKSZTAŁCEŃ
- 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
- DROGA POŻAROWA
- MAKS. ZAKRES DROGI POŻAROWEJ
- STREFA BYDUNKU OBJĘTA DROGĄ POŻAROWĄ. ZAPEWNIONY DOSTĘP DO MIN. 67 m OBWODU ZEWNĘTRZNEGO BUDYNKU, CO STANOWI 37,5% OBWODU ZEWNĘTRZNEGO BUDYNKU

**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                                  |
|   | UL. KWIATOWA 98, 78-400 SZCZECINEK | SKALA      | 1:500                                    |
| AUTOR   | ARCHITEKT WOJCIECH SŁUPCZYŃSKI     | NR RYSUNKU | PLANSZA 07                               |