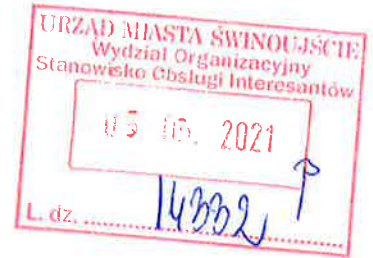


1000  
Swinoujście, 05 maja 2021 r.



Znak sprawy: IR.532.27.03079.JA.2021

WUA → BRN  
1-07-21.  
*[Handwritten signature]*

Rada Miasta Swinoujście

za pośrednictwem:

Prezydenta Miasta Swinoujście  
ul. Wojska Polskiego 1/5 / Wydział Urbanistyki i Architektury  
72-600 Swinoujście



Dotyczy : **Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Modrzejewskiej 22 w Swinoujściu.**

Dla usprawnienia procedury przedkłada się wniosek wraz ze wszystkimi załącznikami również w wersji elektronicznej na płycie CD (pendrive).

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 219, z późn. zmianami) wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej\* polegających na:

A. Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej

**BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ na nieruchomości przy ul. Modrzejewskiej 22 w Swinoujściu**

na działkach numer/obręb/ księga wieczysta:

- działka nr 228/4 / obręb Warszów 12 / KW SZ1W/00027400/4
- działka nr 215/4 / obręb Warszów 12 / KW SZ1W/00023860/8
- działka nr 274/4 / obręb Warszów 12 / KW SZ1W/00023860/8
- działka nr 314/3 / obręb Warszów 12 / KW SZ1W/00018992/4

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Joanna Arczyńska tel. 91 321 21 56 wew. 63 fax.91 321 05 08

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
(dawniej ZGM sp. z o.o. w Swinoujściu)  
ul. Wyspiańskiego 35C. 72-600 Swinoujście  
tel.: 91 321-22 80 fax 91 321-05-08

<http://zgm.swinoujście.pl> e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)  
NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 274 365 500.00 zł

*P. Wójcik, arch. P. Górkiewicz*  
06.05.2021.  
*[Handwritten signature]*

B. Dane identyfikacyjne inwestycji towarzyszącej

BUDOWA ZJAZDU Z UL. MODRZEJEWSKIEJ  
na nieruchomości przy ul. Modrzejewskiej 22

na działkach numer/obręb/ księga wieczysta:

- działka nr 215/1 /obręb Warszów 12/ KW SZ1W/00056440/8

BUDOWA ZJAZDU Z UL. NORWESKIEJ  
na nieruchomości przy ul. Norweskiej

na działce numer/obręb/ księga wieczysta:

1. działka nr 274/1 /obręb Warszów 12/ KW SZ1W/00023860/8

BUDOWA ZJAZDU Z UL. MODRZEJEWSKIEJ  
na nieruchomości przy ul. Modrzejewskiej

na działce numer/obręb/ księga wieczysta:

2. działka nr 314/2 /obręb Warszów 12/ KW SZ1W/00018992/4

**2. Zawartość wniosku (zgodnie z art. 7 ust.7)**

2.1. Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej) - załącznik nr 1.

2.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

minimalna: **2.600 m<sup>2</sup>**

maksymalna: **2.800 m<sup>2</sup>**

2.3. Planowana minimalna maksymalna liczba mieszkań:

minimalna: **52**

maksymalna: **53**

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Joanna Arczyńska tel. 91 321 21 56 wew. 63 fax.91 321 05 08

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
(dawniej ZGM sp. z o.o. w Swinoujściu)  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Swinoujście  
tel.: 91 321-22 80 fax 91 321-05-08

<http://zgm.swinoujście.pl> e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)  
NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 274 365 500,00 zł

2.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową (należy wskazać wskaźniki powierzchniowe i procentowe zgodnie z art. 3) - nie dotyczy

2.5: Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

#### Stan istniejący:

Teren działki budowlanej pozbawiony jest trwałego zainwestowania naziemnego, z wyjątkiem niewielkiej wiaty rowerowej oraz muru oporowego położonego we wschodniej części działki.

W większości nawierzchnia terenu jest gruntowa z drobnymi pozostałościami betonowych nawierzchni. Jedynie w części południowej na działce nr 314/3 istnieją pozostałości lasu z bogatą roślinnością złożoną z zadrzewień, krzewów i poszycia trawiasto-łąkowego.

Zieleń ta dla potrzeb niniejszego opracowania została zinwentaryzowana w listopadzie br. Istniejące uzbrojenie podziemne składa się z instalacji przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, sieci energetycznych NN kabli telekomunikacyjnych i in. Zakłada się, że w większości instalacje te zostaną rozebrane, bądź przełożone na podstawie szczegółowych warunków i ustaleń z gestorami tego uzbrojenia.

Szczegóły w części opisowej załącznika nr 4 – koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

#### Projektowane zagospodarowanie terenu:

Zaproponowano zabudowę złożoną z dwóch budynków punktowych A i B, zorientowanych w układzie wschód-zachód i zlokalizowanych w części południowo-wschodniej działki w następstwie zapewnienia dopuszczalnych odległości od naziemnych parkingów projektowanych wzdłuż granic północnej i zachodniej oraz wzajemnej odległości obu budynków ustalonej z uwagi na konieczność zapewnienia pomieszczeniom mieszkalnym normatywnego nasłonecznienia i umożliwienia ich naturalnego oświetlenia (przepisy WT o przesłanianiu).

Na podstawie przeprowadzonej analizy lokalizacyjnej w aspekcie ustaleń Ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – Dz.U. z 2020 r. poz. 219 z późniejszymi zmianami,

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Joanna Arczyńska tel. 91 321 21 56 wew. 63 fax.91 321 05 08

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
(dawniej ZGM sp. z o.o. w Swinoujściu)  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Swinoujście  
tel.: 91 321-22 80 fax 91 321-05-08

<http://zgm.swinoujście.pl> e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)

NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 274 365 500,00 zł

projektuje się budynek o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych – ok. 19,5 m n.p.m., tj. ok. 15 m nad poziom terenu.

Powyższa dyspozycja przestrzenna pozwala na optymalne wykorzystanie terenu lokalizacji przy jednoczesnym uwzględnieniu otaczającego go kontekstu urbanistycznego.

Szczegóły w części opisowej załącznika nr 4 – koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

## 2.6. Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu

### Zaopatrzenie w energię elektryczną

Uzyskano zapewnienie dostaw energii elektrycznej dla obiektu od ENEA OPERATOR, Oddział Dystrybucji Szczecin – pismo nr ZD/223/2021, zapewnienie nr WE /021E /014339.

### Zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, ppoż. oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych

Uzyskano zapewnienie dostawy wody oraz odbioru ścieków sanitarnych dla obiektu z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Świnoujściu – pismo nr TS-BŻ/041/2020, zapewnienie nr EA/PW/0143/21.

### Zaopatrzenie w ciepło, w gaz do celów grzewczych

Uzyskano oświadczenie Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Gazowniczy w Szczecinie, o możliwości przyłączenia obiektu do istniejącego w ul. Modrzejewskiej gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 63 mm – pismo nr WH 00/0000006468/00001/2021/00000.

Szczegóły dotyczące powiązań inwestycji z uzbrojeniem terenu w części opisowej i graficznej załącznika nr 4 - koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

## 2.7. Charakterystyka inwestycji obejmująca określenie:

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Joanna Arczyńska tel. 91 321 21 56 wew. 63 fax.91 321 05 08

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp, z o.o.  
(dawniej ZGM sp, z o.o. w Świnoujściu)  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Swinoujście  
tel.: 91 321-22 80 fax 91 321-05-08

<http://zgm.swinoujście.pl> e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)

NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 274 365 500,00 zł

A. Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów

1. woda z wodociągu miejskiego     $\emptyset$  max. do 18,0 m<sup>3</sup>/d;  $\emptyset$  max. chwilowe = 0,52 l/d
2. z ujęcia własnego    nie dotyczy
3. ścieki do kanalizacji miejskiej     $\emptyset$  max. do 18,0 m<sup>3</sup>/d;  $\emptyset$  max. chwilowe = 0,52 l/d
4. do zbiorników bezodpływowych (szambo)    nie dotyczy
5. do oczyszczalni na terenie inwestycji    nie dotyczy
6. gaz do celów bytowych    nie dotyczy
7. do celów grzewczych    moc przyłączeniowa 29 m<sup>3</sup>//h
8. ciepło z sieci miejskiej    nie dotyczy
9. z własnego ciepła    kotłownia gazowa
10. energia elektryczna z sieci miejskiej    moc przyłączeniowa 400 kW
11. inne media    woda na cele ppoż – 10 l/s
12. sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów:
  - ścieki sanitarne z terenu inwestycji będą odprowadzane do sieci miejskiej
  - wody opadowe z terenu inwestycji, zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji poprzez system rozsączających, tunelowych zbiorników retencyjnych
  - odpady komunalne będą segregowane i wywożone przez służby oczyszczania na podstawie stosownej umowy pomiędzy wspólnotą a odbiorcą.

Liczba miejsc parkingowych:

1. na lokal mieszkalny – 0,8 MP/1 lokal mieszkalny
2. na budynek mieszkalny jednorodzinny (w którym nie zostały wydzielone lokale mieszkalne) – nie dotyczy
3. na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą – nie dotyczy

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Joanna Arczyńska tel. 91 321 21 56 wew. 63 fax.91 321 05 08

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
(dawniej ZGM sp. z o.o. w Swinoujściu)  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Swinoujście  
tel.: 91 321-22 80 fax 91 321-05-08  
<http://zgm.swinoujście.pl> e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)  
NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 274 365 500,00 zł

- na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową – nie dotyczy.

B. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawiono w formie opisowej i graficznej:

Na przedmiotowym terenie inwestycji planowana jest budowa dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, parkingów zewnętrznych, ciągów jezdnych ze zjazdami na ulice Modrzejewskiej i Norweskiej, chodników wzdłuż zieleni niskiej, placu zabaw, miejsca gromadzenia odpadów stałych (zewnętrzna osłona śmietnikowa) oraz infrastruktury technicznej wewnętrznej doziemnej, w tym:

- przeznaczenie budynków:

Budynek 1 – mieszkalny, wielorodzinny

Budynek 2 - mieszkalny, wielorodzinny

- parametry projektowanej inwestycji

- powierzchnia terenu inwestycji (działki budowlanej) **4.915 m<sup>2</sup>**  
z podziałem na:
  - powierzchnię zabudowy **802 m<sup>2</sup>**
  - powierzchnie utwardzone **1.545 m<sup>2</sup>**
  - powierzchnie biologicznie czynne **2.568 m<sup>2</sup>** (2.255 m<sup>2</sup> liczone zgodnie z Warunkami Technicznymi)
- wysokość zabudowy **do 15,0 m**
- liczba kondygnacji nadziemnych **5**
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych **płaski (3÷5%)**
- kubatura **12.190 m<sup>3</sup>**
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych) nie dotyczy
- przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia **43/516 m<sup>2</sup>** (w tym 285 m<sup>2</sup> powierzchnia biologicznie czynna)

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Joanna Arczyńska tel. 91 321 21 56 wew. 63 fax.91 321 05 08

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
(dawniej ZGM sp. z o.o. w Swinoujściu)  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Swinoujście  
tel.: 91 321-22 80 fax 91 321-05-08

<http://zgm.swinoujście.pl> e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)

NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684853

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 274 365 500,00 zł

Uzupełnieniem charakterystyki w formie opisowej winna być także charakterystyka projektowanej inwestycji w formie graficznej, w tym przedstawiona np. na mapie do celów lokalizacyjnych.

Sposób zagospodarowania terenu przedstawiono w załączniku graficznym – załącznik nr 2.

C. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko).

Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

1. § 3 ust.1 pkt 55 lit. a) – powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą – poniżej 4 ha.
2. § 3 ust. 1 pkt 56 lit. b) – powierzchnia parkingów  $516 \text{ m}^2 < 5.000 \text{ m}^2$

Projektowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie należy do mogących znacząco, bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2.8. Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:

- działka nr 228/4 / obręb Warszów 12 / KW SZ1W/00027400/4
- działka nr 215/4 / obręb Warszów 12 / KW SZ1W/00023860/8
- działka nr 274/4 / obręb Warszów 12 / KW SZ1W/00023860/8
- działka nr 314/3 / obręb Warszów 12 / KW SZ1W/00018992/4

2.9. Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 (specustawy) – nie dotyczy

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Joanna Arczyńska tel. 91 321 21 56 wew. 63 fax.91 321 05 08

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
(dawniej ZGM sp. z o.o. w Swinoujściu)  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Swinoujście  
tel.: 91 321-22 80 fax 91 321-05-08  
<http://zgm.swinoujście.pl> e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)  
NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315  
Wysokość kapitału zakładowego: 274 365 500,00 zł

2.10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 (specustawy), według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona: – nie dotyczy

2.11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenu opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia dla terenu jednostki obszarowej V - Warszów (Uchwała Nr XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19 lutego 2004 r., Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 22 z 06.04.2004 r. poz.425).

Główne funkcje obszaru ustalone w planie dla jednostki Warszów to funkcje portowe, produkcyjno-składowe, przemysł stoczniowy, baza promów morskich, węzeł komunikacyjny drogowy i kolejowy, a także kontynuacja funkcji mieszkaniowej.

Odnosnie zapisów ww. planu:

- w zakresie ustaleń funkcjonalnych:

Obszar przewidywanej inwestycji stanowi fragment terenu elementarnego **OM.V.B.63** o pow. 0,9047 ha, należącego do kategorii OM – terenów ogólnie mieszkaniowych, służących lokalizacji budynków mieszkalnych oraz usług nie powodujących uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej. W szczególności na terenach ogólnie mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizacji stacji paliw, postojów taksówek, parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów.

Dla terenu elementarnego OM.V.B.63 ustala się funkcję terenu zgodnie z wymienionymi dla kategorii terenów ogólnie mieszkaniowych.

Należy więc stwierdzić, że przewidywana inwestycja mieszkaniowa uwzględnia ustalenia mpzp w zakresie funkcji terenu;

- w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Dopuszczalne wskaźniki dla terenu elementarnego **OM.V.B.63:**

PZ (max wskaźnik powierzchni zabudowy)	mpzp – 0,3	w koncepcji – 0,16
IZ (max wskaźnik intensywności zabudowy)	mpzp – 1,2	w koncepcji – 0,83
TZ (min. wskaźnik pow. biologicznie czynnej)	mpzp – 0,3	w koncepcji – 0,46

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Joanna Arczyńska tel. 91 321 21 56 wew. 63 fax.91 321 05 08

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.

(dawniej ZGM sp. z o.o. w Świnoujściu)

ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście

tel.: 91 321-22 80 fax 91 321-05-08

<http://zgm.swinoujście.pl> e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)

NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 274 365 500,00 zł



Dopuszczalna wysokość zabudowy: w mpzp – 5 kondygnacji, nie więcej niż 20,0 m n.p.t.; w koncepcji – 5 kondygnacji nadziemnych (15,0 m n.p.t).

Wszystkie wskaźniki założone dla planowanej inwestycji mieszkaniowej mieszczą się w ustalonych w planie parametrach.

Zabudowa w formie harmonizującej z sąsiednią zabudową mieszkaniową. W sąsiedztwie przewidywanej inwestycji występuje zabudowa o charakterze pierzejowym, usytuowana wzdłuż ulic; w inwestycji projektowane są natomiast budynki o formie punktowej.

Lokalizacja planowanej zabudowy nie uwzględnia nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w planie.

Należy więc stwierdzić, że przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia wszystkich ustaleń mpzp w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- w zakresie zasad polityki parkingowej:

Zgodnie z planem, dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem, należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej.

Planowana inwestycja mieszkaniowa zapewnia wskaźnik 0,8 mp/1 mieszkanie, a więc nie uwzględnia ustaleń mpzp w zakresie zasad organizacji parkowania.

2.12. Wykazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy) oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście”, przyjętym uchwałą Nr LXVII/422/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 5 lipca 2002 r., zmienionym uchwałą Rady Miasta Świnoujście Nr LVII/467/2009 z dnia 24 września 2009 r., uchwałą Rady Miasta Świnoujście Nr XIV/100/2011 z dnia 8 września 2011 roku oraz uchwałą Nr L/372/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23 listopada 2017 r. teren planowanej inwestycji

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Joanna Arczyńska tel. 91 321 21 56 wew. 63 fax.91 321 05 08

stanowi obszar o **dominującej funkcji mieszkaniowej**. Główne kierunki zainwestowania miejskiego na tym obszarze to lokalizacja zabudowy wielorodzinnej. W zakresie ochrony i kształtowania fizjonomii krajobrazu miasta teren objęty jest strefą **B** czynnej ochrony fizjonomii krajobrazu, w której zakłada się aktywne kształtowanie fizjonomii krajobrazu, mające na względzie uatrakcyjnienie odbioru wizualnego, zarówno w widoku panoramicznym, jak „od wewnątrz”, przy jednoczesnej pielęgnacji i ochronie zasadniczych elementów fizjonomii.

Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

Dla analizowanego terenu nie podjęto uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie jest więc sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

2.13. Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy).

Zgodność planowanej inwestycji z zapisami „Ustawy z dnia 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących” (Dz.U. z 2020 r. poz. 219 z późniejszymi zmianami) - Rozdział 3

Art. 17.1.

1. Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej - zapis spełniono.
2. Inwestycja posiada zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacji ścieków sanitarnych i deszczowych z dnia - zapis spełniono.
3. Inwestycja posiada zapewnienie dostępu do sieci elektroenergetycznej - zapis spełniono.
4. Inwestycja posiada zapewnienie dostępu do sieci ciepła systemowego – nie dotyczy.
5. Inwestycja posiada zapewnienie dostaw gazu do celów grzewczych - zapis spełniono.

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Joanna Arczyńska tel. 91 321 21 56 wew. 63 fax.91 321 05 08

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
(dawniej ZGM sp. z o.o. w Swinoujściu)  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Swinoujście  
tel.: 91 321-22 80 fax 91 321-05-08  
<http://zgm.swinoujście.pl> e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)  
NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 274 365 500,00 zł

Art. 17.2.

1. Inwestycja mieszkaniowa będzie zlokalizowana w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 z późniejszymi zmianami):

przystanek przy ul. Sosnowej – **300 m**,

przystanek przy ul. Barlickiego – **450 m**;

2. Inwestycja mieszkaniowa będzie zlokalizowana w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej:

Szkoła Podstawowa Nr 2 przy ul. Białoruskiej 2 – w odległości **400 m**.

Wyliczenie liczby dzieci zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 2:

Planowana liczba mieszkańców wyliczona zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy:

$2.695 \text{ m}^2$  (pow. użytkowa mieszkań) :  $28 \text{ m}^2 = 96,25$  przyjęto **96 osób**

Liczba dzieci:  $96 \times 7\% = 6,74$  – **przyjęto 7 dzieci**.

3. Inwestycja mieszkaniowa będzie zlokalizowana na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika  $4 \text{ m}^2$ , położonych w odległości nie większej niż 3000 m:

Wyliczenie powierzchni terenów rekreacyjnych:  **$96 \text{ mieszkańców} \times 4 = 384 \text{ m}^2$** .

Obiekt sportowo-rekreacyjny OSiR o powierzchni 2,0 ha przy ul. Białoruskiej 4 (boisko do koszykówki i siatkówki, boisko piłkarskie, infrastruktura lekkoatletyczna, hala sportowa) znajduje się w odległości **450 m**.

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Joanna Arczyńska tel. 91 321 21 56 wew. 63 fax.91 321 05 08

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
(dawniej ZGM sp. z o.o. w Swinoujściu)  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Swinoujście  
tel.: 91 321-22 80 fax 91 321-05-08

<http://zgm.swinoujście.pl> e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)

NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 274 365 500,00 zł



TBS Lokum sp. z o.o.  
Swinoujście

Tereny zieleni do uporządkowania i adaptacji na zieleń parkową (zgodnie z art. 17 ust. 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących):

- park pocmentarny o powierzchni 3000 m<sup>2</sup> (w mpzp teren elementarny ZP.V.B.34) w odległości **450 m**,
- planowany teren sportu i rekreacji o pow. 1015 m<sup>2</sup> – teren elementarny 11.US w zmianie planu (Uchwała Nr VII/57/20011 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 31 marca 2011 r.) w odległości **200 m**.

Powiązania urbanistyczno-przestrzenne z terenami otaczającymi, w tym odległości, o których mowa powyżej przedstawiono w załączniku graficznym – załącznik nr 3.

Art. 17.7.

W promieniu 500 m od terenu inwestycji znajduje się budynek z mieszkaniami socjalnymi o wysokości 5 kondygnacji, wyznaczający maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową - projektowana zabudowa o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych pozwala na optymalne wykorzystanie terenu lokalizacji przy jednoczesnym uwzględnieniu otaczającego go kontekstu urbanistycznego.

### **3. Załączniki do wniosku**

#### **3.1. Do wniosku załączono – zgodnie z art. 7 ust. 7 (specustawy)**

**Załącznik nr 1** – Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej)

**Załącznik nr 2** – Planowany sposób zagospodarowania terenu

**Załącznik nr 3** – Powiązania urbanistyczno-przestrzenne z terenami otaczającymi

#### **3.2. Do wniosku załączono zgodnie z art. 7 ust. 8 specustawy**

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

**Joanna Arczyńska tel. 91 321 21 56 wew. 63 fax.91 321 05 08**

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
(dawniej ZGM sp. z o.o. w Świnoujściu)  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Swinoujście  
tel.: 91 321-22 80 fax 91 321-05-08

<http://zgm.swinoujście.pl> e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)

NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 274 365 500,00 zł

**Załącznik nr 4** – Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 specustawy zawiera w szczególności:

- informacje dot. struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu
- informacje dot. układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej
- informacje dot. przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu
- informacje dot. etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu
- informacje dot. powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi
- wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

**Załącznik nr 5** – Oświadczenie inwestora , że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 specustawy.

3.3. Do wniosku załączono – dokumenty dodatkowe

**Załącznik nr A** – Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną:

- spełnia warunki, o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub
- jest wpisana na listę samorządu zawodowego architektów, posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (w formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień).

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Joanna Arczyńska tel. 91 321 21 56 wew. 63 fax.91 321 05 08

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
(dawniej ZGM sp. z o.o. w Swinoujściu)

ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Swinoujście  
tel.: 91 321-22 80 fax 91 321-05-08

<http://zgm.swinoujście.pl> e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)

NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 274 365 500,00 zł



TBS Lokum sp. z o.o.  
Swinoujście

#### 4. Inne

4.1. Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1:

Nie jest wymagane.

4.2. Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub pkt 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1:

Nie jest wymagane.

4.3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz.247):

Nie jest wymagane.

4.4. Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte:

Nie przewiduje się zawarcia porozumienia.

\*Ileokroć we wniosku mowa o „specustawie” należy przez to rozumieć ustawę z dnia 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Wniosek sporządził:

STUDIO A4

Al. Wojska Polskiego 20

70-470 Szczecin

PREZES ZARZĄDU

05.05.2020 *Mania Kruszevska-Jurkowska*

Data i podpis wnioskodawcy

Otrzymują :

1. adresat.

2. a/a

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Joanna Arczyńska tel. 91 321 21 56 wew. 63 fax.91 321 05 08

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
(dawniej ZGM sp. z o.o. w Swinoujściu)  
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Swinoujście  
tel.: 91 321-22 80 fax 91 321-05-08

<http://zgm.swinoujście.pl> e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)

NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie

XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 274 365 500,00 zł

**ZGODA NA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH W POSTACI NUMERU TELEFONU I ADRESU POCZTY ELEKTRONICZNEJ.**

Zgodnie z art. 6 ust. 1 lit a ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (rozp. Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 ws. ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE) wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w postaci:

- adresu poczty elektronicznej
- numeru telefonu

w celu usprawnienia procesu komunikacji z Inwestorem/Pełnomocnikiem Inwestora.

Wiem, że podanie danych jest dobrowolne oraz, że mam prawo kontroli przetwarzania swoich danych osobowych, prawo dostępu do treści tych danych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania.

Zostałem poinformowany o przysługującym mi prawie do cofnięcia zgody, w dowolnym momencie w formie, w jakiej została ona wyrażona. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Data i podpis wnioskodawcy

05.01.2011.

**PREZES Zarządu**  
*Jolanta Kraszewska-Jurkowska*

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Joanna Arczyńska tel. 91 321 21 56 wew. 63 fax.91 321 05 08

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.  
(dawniej ZGM sp. z o.o. w Swinoujściu)

ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Swinoujście  
tel.: 91 321-22 80 fax 91 321-05-08

<http://zgm.swinoujście.pl> e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)

NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer KRS: 0000851315

Wysokość kapitału zakładowego: 274 365 500,00 zł

