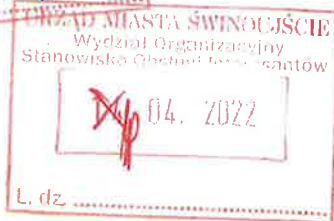
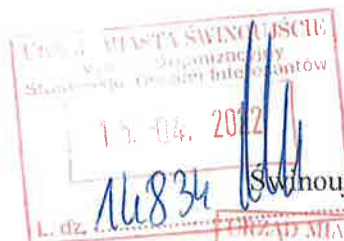




TBS LOKUM
ŚWINOUMJĘSCIE

Znak sprawy: IA.210.28.02532.2022



Rada Miasta Świnoujście

za pośrednictwem

Prezydenta Miasta Świnoujście

ul. Wojska Polskiego 1/5

72-600 Świnoujście

15-04-22
2P-1

WNIOSEK O ZMIANĘ UCHWAŁY

409 p.c.

PREZES ZARZĄDU
Jolanta Kraszewska-Jurkowska

Dotyczy: Uchwały Rady Miasta Świnoujście nr L/109/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Ludzi Morza 2, 4, 4A w Świnoujściu na działkach nr 96, 97, 98/2, obręb 0014 Warszów oraz części działek nr 100/2, 275, 276, obręb 0014 Warszów.

Niniejszym zwracam się z wnioskiem o zmianę ww. uchwały, w celu zapewnienia jej spójności z przygotowanym projektem architektoniczno-budowlanym. W związku z tym, także koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, załączona do wniosku z dnia 31 maja 2021 r., znak sprawy IR.532.33.03556.JA2021, uległa następującym zmianom:

- koncepcja zagospodarowana terenu – rys. nr 1
 - zwiększono liczbę miejsc postojowych,
 - zlokalizowano plac gospodarczy z miejscem gromadzenia odpadów bytowych i segregowanych,
 - zlokalizowano miejsca postojowe dla rowerów,
- schematy obsługi komunikacyjnej, infrastruktury i gospodarki zielenią – rys. nr 4
 - zaktualizowano do zgodności ze zmienioną koncepcją zagospodarowana terenu
- zrezygnowano z podpiwniczenia budynków A i B, w związku z tym nie ma rzutu piwnic,

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. analiz inwestycyjnych
Artur Cwik tel. 91 321 21 56 wew. 77

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście
tel.: 91 321-22 80

www.tbslokum.pl e-mail: 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: 286 180 000,00 zł

- rzut parteru – rys. nr 5,
 - zrezygnowano z wbudowanych komór śmietnikowych, powiększając w ramach ich powierzchni mieszkania,
- rzut 1, 2 i 3 piętra – rys. nr 6,
 - zrezygnowano z wykusza w budynku A, w elewacji od ul. Ludzi Morza, przy osi nr „15”, zmniejszając powierzchnię mieszkania M1,
- zrezygnowano z zamieszczenia rzutu dachu,
- zaktualizowano opis techniczny do zgodności z proponowanymi zmianami, wprowadzając jednocześnie poprawki oczywistych błędów liczbowych dotyczących planowanej inwestycji,

W pozostałym zakresie nie wprowadzono do koncepcji istotnych zmian.

Biorąc pod uwagę powyższe, wnioskuję o zmianę ww. uchwały w następującym zakresie (zmiany w treści podkreślono):

1. W § 1 ust. 3 pkt 1 lit. a:

- jest:

a) minimalna: 3400,0 m²,

- **wnioskowana zmiana:**

a) minimalna: 3100,0 m²,

2. W § 1 ust. 3 pkt 4 lit. e:

- jest:

e) budowie inwestycji mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz drogami wewnętrznymi, parkingami i chodnikami oraz terenami zieleni urządzonej i placem zabaw,

- **wnioskowana zmiana:**

e) budowie inwestycji mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz drogami wewnętrznymi, parkingami, miejscami postojowymi i dla rowerów, chodnikami, miejscem gromadzenia i segregacji odpadów oraz terenami zieleni urządzonej i placem zabaw,

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. analiz inwestycyjnych

Artur Ćwik tel. 91 321 21 56 wew. 77

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście
tel.: 91 321-22 60

www.tbslokum.pl e-mail: 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: 286 180 000,00 zł



**TBS LOKUM
ŚWINOUJŚCIE**

3. W § 1 ust. 4 pkt 1:

- jest:

1) Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób 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 \varnothing max. do 20,9 m³/d, \varnothing max. chwilowe = 0,6 l/d,
2. ścieki do kanalizacji miejskiej \varnothing max. do 20,9 m³/d, \varnothing max. chwilowe = 0,6 l/d,
3. gaz do celów grzewczych – moc przyłączeniowa 35 m³/h,
4. ciepło z własnego źródła ciepła – kotłownia gazowa,
5. energia elektryczna z sieci miejskiej – moc przyłączeniowa 450 kW,
6. inne media – woda na cele ppoż. - 10 l/s,
7. sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów:
 1. ścieki sanitarne z terenu inwestycji będą odprowadzane do sieci miejskiej,
 2. wody opadowe z terenu inwestycji zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji poprzez system rozsączających, tunelowych zbiorników retencyjnych,
 3. odpady komunalne będą segregowane i wywożone przez służby oczyszczania miasta na podstawie stosownej umowy pomiędzy wspólnotą a odbiorcą.
8. liczba miejsc parkingowych 0,8 MP/1 lokal mieszkalny;

• **wnioskowana zmiana:**

1) **Przewidywane** zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów:

- a) woda z wodociągu miejskiego \varnothing max. do 21,0 m³/d, \varnothing max. chwilowe = 0,6 l/s,
- b) ścieki do kanalizacji miejskiej \varnothing max. do 21,0 m³/d, \varnothing max. chwilowe = 0,6 l/s,
- c) gaz do celów grzewczych – moc przyłączeniowa do 35 m³/h,
- d) ciepło z własnego źródła ciepła – kotłownia gazowa,
- e) energia elektryczna z sieci miejskiej – moc przyłączeniowa do 450 kW,
- f) inne media – woda na cele ppoż. - do 10 l/s,
- g) sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów:

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. analiz inwestycyjnych
Artur Ćwik tel. 91 321 21 56 wew. 77

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście
tel. 91 321-22 80

www.tbslokum.pl e-mail: sekretariat@tbslokum.pl
NIP: 855-160-08-39 Regon: 386684858

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

Wysokość kapitału zakładowego: 286 180 000,00 zł



**TBS LOKUM
ŚWINOJĘCIE**

1. ścieki sanitarne z terenu inwestycji będą odprowadzane do sieci miejskiej,
 2. wody opadowe z terenu inwestycji zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji poprzez system rozsączających, tunelowych zbiorników retencyjnych, bądź inny system retencjonowania wód opadowych
 3. odpady komunalne będą segregowane i wywożone przez służby oczyszczania miasta na podstawie stosownej umowy pomiędzy wspólnotą a odbiorcą.
- h) liczba miejsc parkingowych minimum 0,8 MP/1 lokal mieszkalny;

4. W § 1 ust. 4 pkt 2 lit. a:

- jest:

a) na przedmiotowym terenie inwestycji planowana jest lokalizacja:

- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- parkingów zewnętrznych,
- jezdni wewnętrznej,
- chodników,
- zieleni niskiej i wysokiej,
- placu zabaw,
- miejsc gromadzenia odpadów stałych (komory śmietnikowe wbudowane w budynki),
- infrastruktury technicznej wewnętrznej,

• wnioskowana zmiana:

a) na przedmiotowym terenie inwestycji planowana jest lokalizacja:

- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- parkingów zewnętrznych dla samochodów osobowych i miejsc postojowych dla rowerów,
- jezdni wewnętrznej,
- chodników,
- zieleni niskiej i wysokiej,
- placu zabaw,
- miejsce gromadzenia odpadów stałych na placu gospodarczym z osłonami śmietnikowymi,
- infrastruktury technicznej wewnętrznej,

5. W § 1 ust. 4 pkt 2 lit. b:

- jest:

b) parametry projektowanej inwestycji:

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. analiz inwestycyjnych
Artur Ćwik tel. 91 321 21 56 wew. 77

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.
ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście
tel.: 91 321-22 80

www.tbslokum.pl e-mail: 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: 286 180 000,00 zł

- powierzchnia terenu inwestycji (działki budowlanej) – 5.542 m², w tym:
 - powierzchnia zabudowy – ok. 1.202 m² (22%), powierzchnie utwardzone – 1.642 m² (29,6%), powierzchnia biologicznie czynna – 2.062 m² (38,5%),
 - wysokość zabudowy do 12,5 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
 - kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – płaski 3÷5%,
 - kubatura – 14.570 m³,
 - przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia – 52/672 m² (w tym 600 m² o nawierzchni biologicznie czynnej).
- wnioskowana zmiana:
 - b) parametry projektowanej inwestycji:
 - powierzchnia terenu inwestycji (działki budowlanej) – 5.282 m², w tym:
 - powierzchnia zabudowy – do 25% pow. działki budowlanej,
 - powierzchnie utwardzone – do 45% pow. działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% pow. działki budowlanej,
 - wysokość zabudowy – do 12,5 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
 - kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – płaski 3÷5%,
 - kubatura – do 16.000 m³,
 - przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia – min. 52/672 m².

6. Dopisanie punktu 4 w § 1 ust. 4 w brzmieniu:

- 4) Na etapie wykonywania projektu budowlanego dopuszcza się zmiany szczegółowych rozwiązań technicznych nie powodujące przekroczenia wskaźników urbanistycznych i środowiskowych.**

7. W związku z wnioskowanymi powyżej zmianami modyfikacji jednocześnie ulegają załączniki do uchwały: nr 3 – plan zagospodarowania terenu, nr 4 –schemat obsługi komunikacyjnej, nr 5 – schemat obsługi infrastrukturalnej, nr 6 – schemat gospodarki zielenią, w sposób przedstawiony w załącznikach do niniejszego wniosku.

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. analiz inwestycyjnych
Artur Ćwik tel. 91 321 21 56 wew. 77



TBS LOKUM
ŚWINOUJŚCIE

UZASADNIENIE:

Zakres wnioskowanych zmian jest niewielki i dotyczy: projektowanych elementów zagospodarowania terenu, sposobu gospodarowania odpadami oraz rezygnacji Wnioskodawcy z zamiaru podpiwniczenia budynków oraz związanych z tymi zmianami parametrów technicznych inwestycji, a także sprostowania oczywistych błędów liczbowych, które wystąpiły w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej – załączniku nr 4 do wniosku z dnia 31 maja 2021 r. o podjęcie uchwały o ustalenie lokalizacji (...). W ramach wprowadzonych zmian w projekcie zagospodarowania terenu, w odniesieniu do:

- zwiększenia ilości miejsc postojowych – został zrealizowany postulat, który pojawił się w trakcie obrad Rady Miasta, dotyczących przyjęcia uchwały,
- rezygnacji z podpiwniczenia budynków – została ona wprowadzona z powodów ekonomicznych,
- miejsc postojowych dla rowerów – zostały one zlokalizowane na terenie działki budowlanej na skutek rezygnacji z podpiwniczenia, gdzie przewidywano miejsce ich magazynowania,
- gospodarki odpadami – likwidacja komór śmietnikowych pozwoliła na powiększenie powierzchni mieszkań sąsiadujących z tymi komorami.

Projektant skorygował błędnie podaną w koncepcji powierzchnię użytkową mieszkań 3.472 m² do wartości ok. 3.314 m². Przyjmując niezbędny margines zmiany tego parametru, jaki może nastąpić w fazie projektu budowlanego, będącego uszczegółowieniem koncepcji, rozszerzono przedział min./max. PUM, tak jak określony w pkt 1 niniejszego wniosku.

W § 1 ust. 4 pkt 2 lit. c wniosku została podana powierzchnia działki 5.540 m², a powinno być 5.282 m², jako suma powierzchni działek nr 96, 97 i 98/2 - w całości (powierzchnia 2.146 m²) i działek nr 100/2, 275 i 276 - w części (powierzchnia 3.136 m²) po regulacji związanej z zajęciem pozostałej części tych działek w wyniku przebudowy Ludzi Morza na podstawie procedury ZRiD. Precyzyjna powierzchnia działki budowlanej zostanie ustalona po przeprowadzeniu geodezyjnego podziału działek nr 100/2, 275 i 276 uwzględniającego wzmiarkowaną regulację.

PREZES ZARZĄDU

Jolanta Kruszevska-Jurkowska
Jolanta Kruszevska-Jurkowska

Otrzymują:

1. adresat

② aa

Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. analiz inwestycyjnych

Artur Ćwik tel. 91 321 21 56 wew. 77

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.
ul. Wyspańskiego 35C, 72-600 Świnoujście
tel. 91 321-22 80

www.tbslokum.pl e-mail: 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: 286 180 000,00 zł

GŁÓWNY SPECJALISTA

Artur Ćwik

DYREKTOR
ds. INWESTYCJI

Włodzisław Kwiatek

Strona 6 z 7



**TBS LOKUM
ŚWINOUJŚCIE**

W załączeniu:

1. Załącznik nr 3 – plan zagospodarowania terenu;
2. Załącznik nr 4 –schemat obsługi komunikacyjnej;
3. Załącznik nr 5 – schemat obsługi infrastrukturalnej;
4. Załącznik nr 6 – schemat gospodarki zielenią.
5. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna.

**Sprawę prowadzi : Stanowisko ds. analiz inwestycyjnych
Artur Ćwik tel. 91 321 21 56 wew. 77**

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o.
ul. Wyapińskiego 39C, 72-600 Świnoujście
tel.: 91 321-22 80

www.tbstokum.pl e-mail: sekretariat@tbstokum.pl

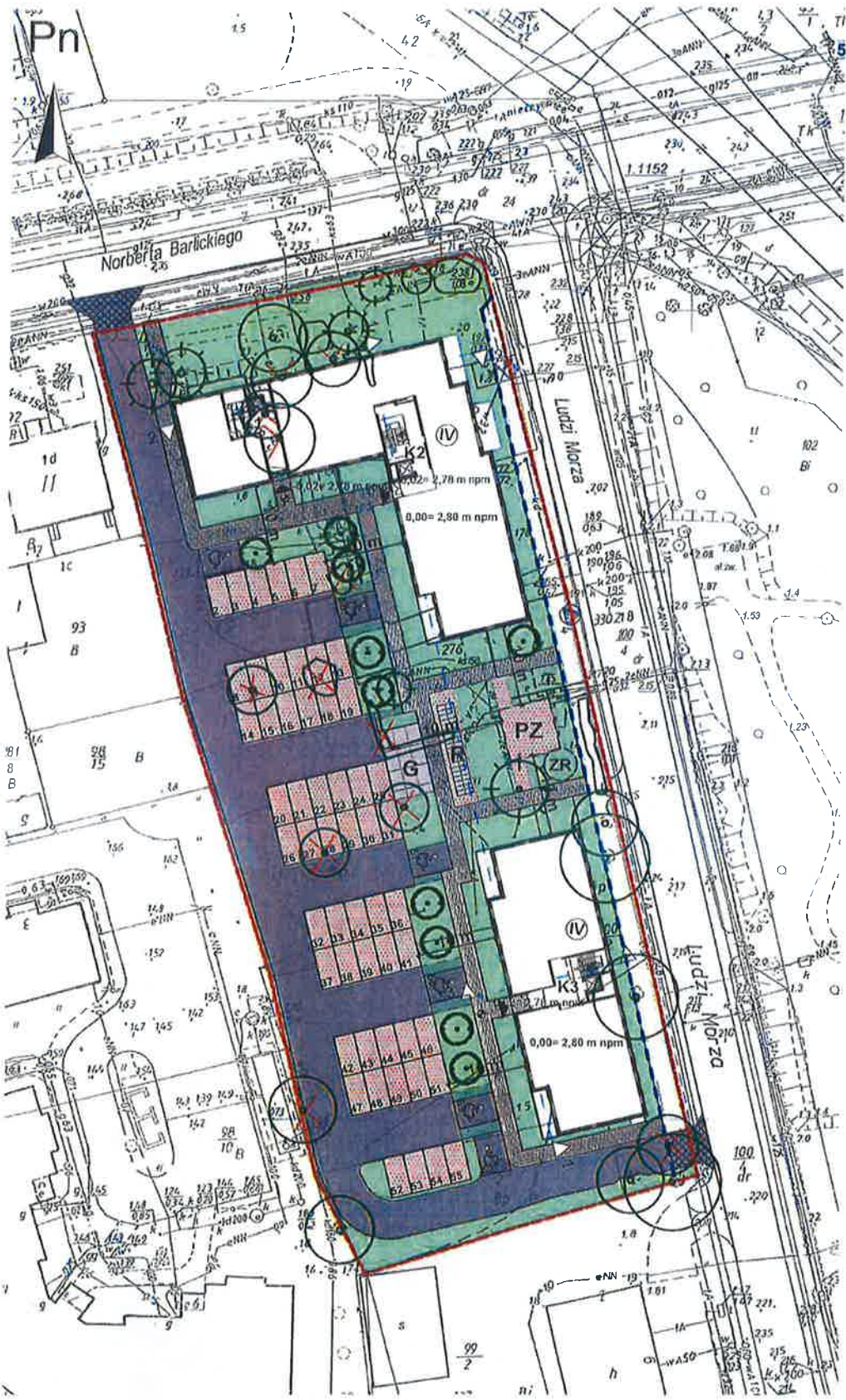
NIP: 855-160-06-39 Regon: 386684858

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

Wysokość kapitału zakładowego: 286 180 000,00 zł

Strona 7 z 7

Koncepcja zagospodarowania terenu
Skala 1:500



LEGENDA

- granica działki budowlanej wg obecnego stanu własności;
- korekta granicy działki budowlanej po przebudowie ul. Ludzi Morza;
- projektruwane budynki A i B;
- jezdnie;
- stanowiska parkingowo- nawierzchnia asfaltowa- przepuszczalna;
- stanowiska parkingowe z nawierzchnią utwardzoną;
- chodniki;
- zjazdy z jezdni wewnętrznej na jezdnie zewnętrzne (poza granicami działki);
- zieleni;
- wejścia do budynku;
- K1-K3** - numeracja klatek schodowych;
- G** - potencjalne miejsce gromadzenia odpadów bytowych i segregowanych;
- R** - miejsca postojowe dla rowerów;
- T** - ewentualna lokalizacja trafostacji;
- PZ** - plac zabaw;
- ZR** - przewidywana lokalizacja ewentualnego podziemnego zbiornika retencyjnego na deszczówkę;
- drzewa i krzewy istn. do zachowania;
- drzewa i krzewy istn. do wycofki;
- drzewa projektowane 10 szl;

BILANS TERENU

Pow. działki budowlanej ogółem- 5282 m²;
Pow. zabudowy ogółem ok. 1210 m²;

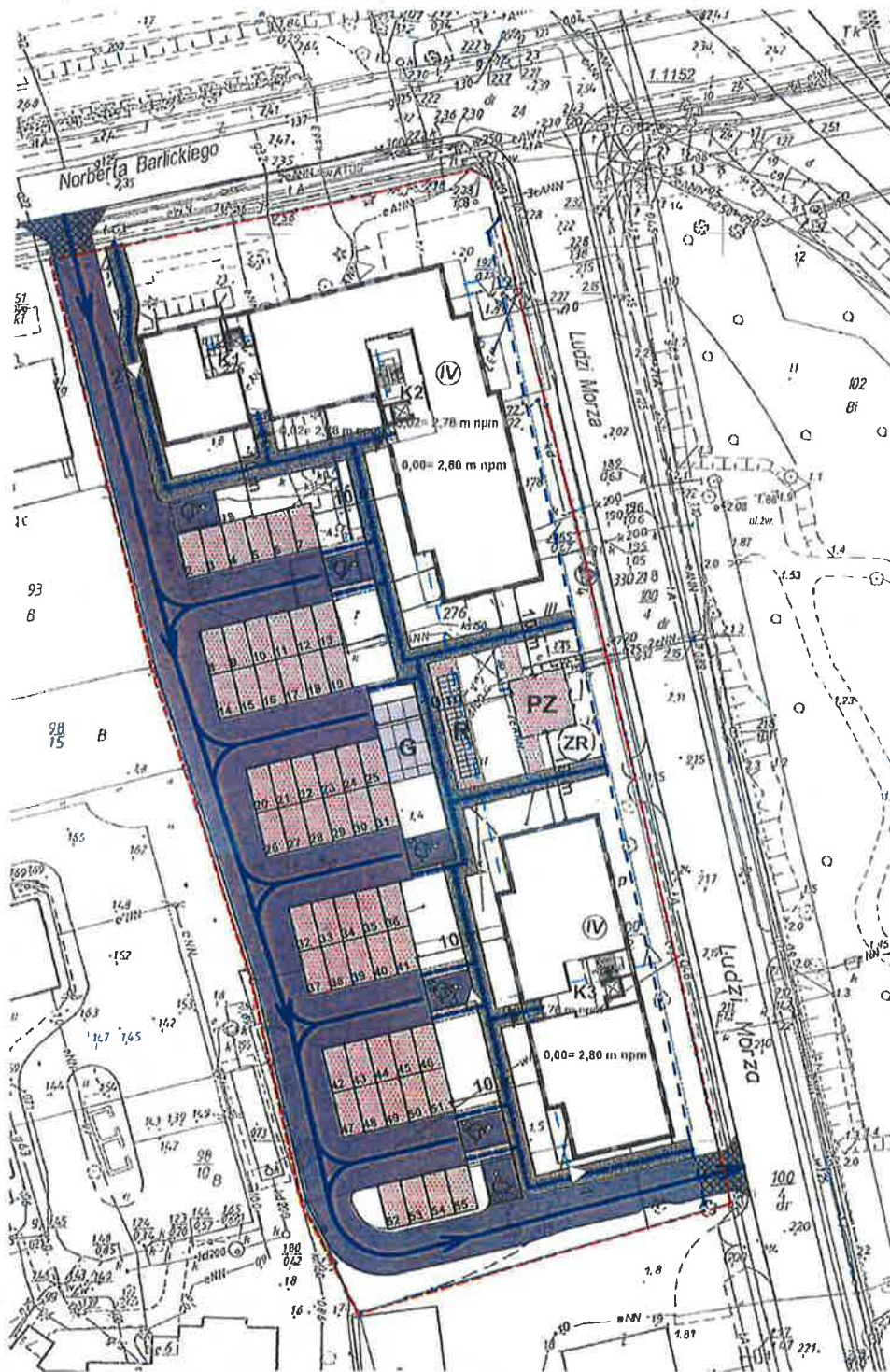
Nawierzchnie utwardzone ogółem ok. 1970 m²;
Nawierzchnie utwardzone zjazdów ulicznych poza granicami działki ok. 45 m²

Pow. zieleni i nawierzchni przepuszczalnych ok. 2100 m²;
Pow. biologicznie czynna ok. 1760 m²;


Liczba miejsc parkingowych ogółem - 60,
w tym dla osób na wózkach inwalidzkich - 6.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO WNIOSKU O USTALENIE NA PODSTAWIE SPECUSTAWY, LOKALIZACJI
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY UL. LUDZI MORZA 2,4,4a
W ŚWINOUJŚCIU
PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Schemat obsługi komunikacyjnej
Skala 1:500



LEGENDA

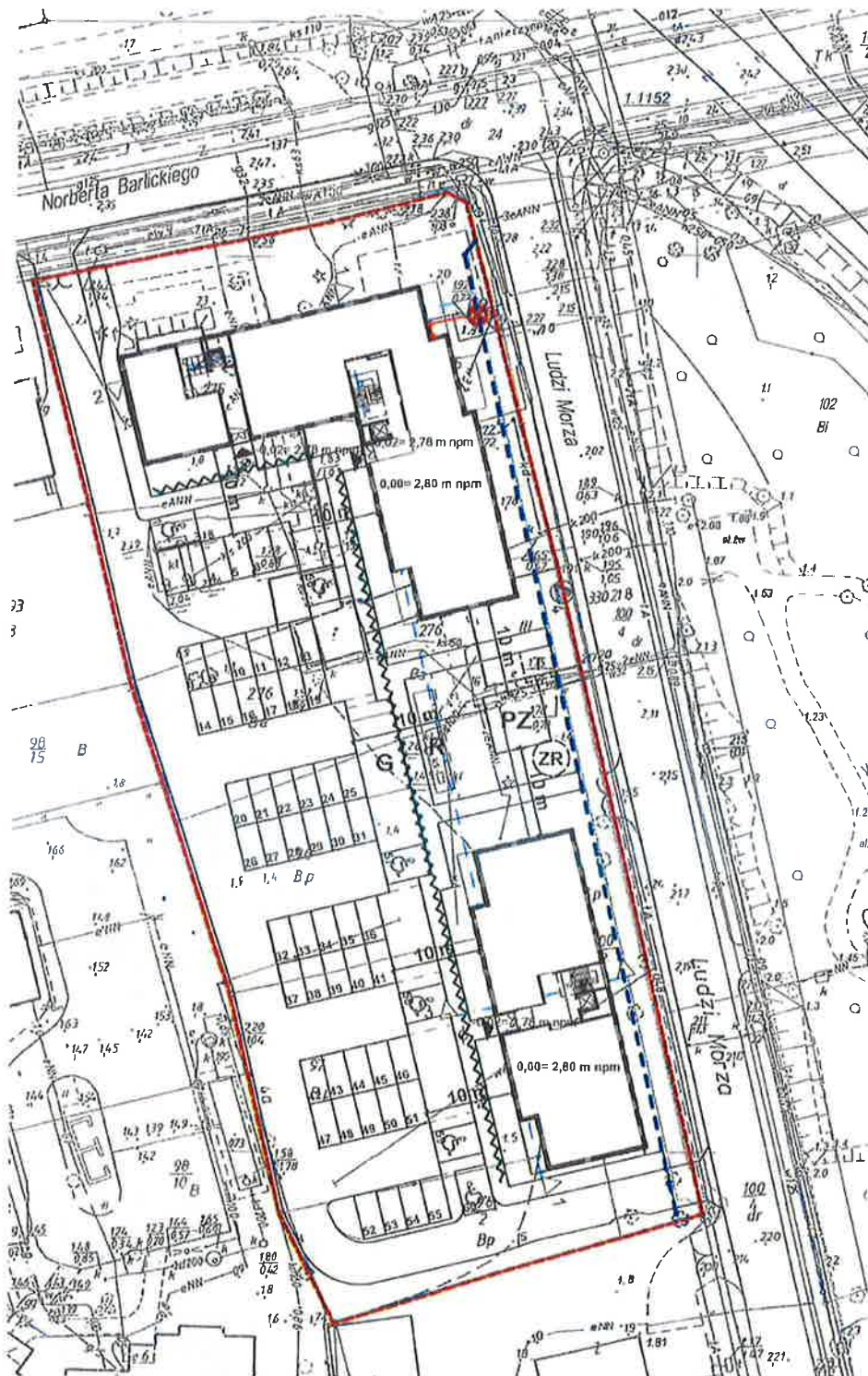
-  - jezdnie;
-  - stanowiska parkingowe- nawierzchnia typu "geokrate";
-  - stanowiska parkingowe z nawierzchnią utwardzoną;
-  - chodniki;
-  - ścieżki gruntowe;
-  - zjazdy zjazdni wewnętrznej na jezdnie zewnętrznej (poza granicami działki);
-  - wejścia do budynku;
- PZ** - plac zabaw;
- R** - miejsca postojowe dla rowerów;
-  - ciągi piesze;
-  - ciągi jezdne;

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO WNIOSKU O USTALENIE NA PODSTAWIE SPECYSTAWY, LOKALIZACJI
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY UL. LUDZI MORZA 2,4,4a
W ŚWINOUJŚCIU
PLANOWANA OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

Schemat obsługi infrastrukturalnej
Skala 1:500

LEGENDA

- granica działki budowlanej;
- G** - placyk gospodarczy-miejsca gromadzenia odpadów bytowych i segregowanych;
- T** - ewentualna lokalizacja trafoostacji;
- ZR** - przewidywana lokalizacja ewentualnego podziemnego zbiornika retencyjnego na deszczówkę;
- ⊗ - proponowana lokalizacja kurka gazowego;
- - - - - proponowane doprowadzenia zasillania do kotłowni gazowej;
- ~~~~~ - proponowana lokalizacja tunelowych zbiorników retencyjnych instalacji rozszczepiającej;









ZAŁĄCZNIK NR 5
DO WNIOSKU O USTALENIE NA PODSTAWIE SPECUSTAWY, LOKALIZACJI
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY UL. LUDZI MORZA 2,4,4a
W ŚWINOUJŚCIU
PLANOWANA OBSŁUGA INFRASTRUKTURALNA

Schemat gospodarki zielenią
Skala 1:500



LEGENDA

-  - stanowiska parkingowe- nawierzchnia typu "geokrata";
-  - ścieżki gruntowe;
-  - zieleń;
-  - drzewa i krzewy istn. do zachowania;
-  - drzewa i krzewy istn. do wycinki;
-  - drzewa projektowane 10 szt;

ZAŁĄCZNIK NR 6
DO WNIOSKU O USTALENIE NA PODSTAWIE SPECUSTAWY, LOKALIZACJI
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY UL. LUDZI MORZA 2,4,4a
W ŚWINOUJŚCIU
PLANOWANA GOSPODARKA ZIELENIĄ



STUDIO A4
SPÓŁKA PROJEKTOWA Z O.O.

al. Wojska Polskiego 20 / II p.
70-470 SZCZECIN
tel. 091-488 16 50 fax 091-488 48 04
studioa4@maximum.pl

INWESTOR TBS Lokum Sp. z o. o.
ul. Armii Krajowej 12/210A
72-600 Świnoujście

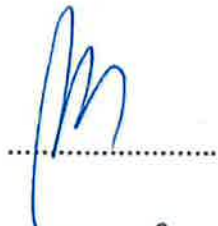
OBIEKT, ADRES Świnoujście ul. Ludzi Morza 2-4 – działki nr 96, 97, 98/2,
100/2, 275 i 276, obr. 14


KATEGORIA OBIEKTU


FAZA PROJEKTU Projekt koncepcyjny

BRANŻA Zagospodarowanie Terenu + Architektura

**OŚWIADCZAMY, ŻE NINIEJSZA KONCEPCJA ZOSTAŁA OPRACOWANA
ZGODNIE Z UMOWĄ ORAZ OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI I ZASADAMI WIEDZY
TECHNICZNEJ**

PROJEKTANT PROWADZĄCY mgr inż. arch. Michał Bay
upr. nr 166/Sz/84 

PROJEKTANT mgr inż. arch. Oksana Zadybchuk 

KOSZTORYSOWANIE Bronisław Wilczyński 

SYMBOL 465/A4/2020/KO1

DATA marzec/kwiecień 2021

TYTUŁ Ostateczna koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
zabudowy mieszkalnej i zagospodarowanie terenu przy
ul. Ludzi Morza 2-4 w Świnoujściu –
WERSJA 2, BEZ GARAŻU