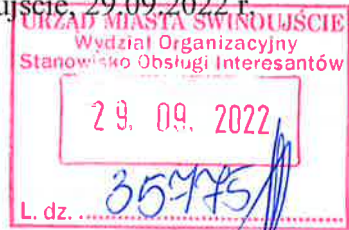


03  
HUA  
20.09.22  
[Signature]

Świnoujście, 29.09.2022 r.



Znak sprawy: IR.532 84...~~62/13~~.....DO.2022



*Rada Miasta Świnoujście  
za pośrednictwem*

*Prezydenta Miasta Świnoujście  
ul. Wojska Polskiego 1/5  
72-600 Świnoujście*

## WNIOSEK O ZMIANĘ UCHWAŁY

Dotyczy: Uchwały Rady Miasta Świnoujście nr LI/419/2021 z dnia 30 września 2021 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Modrzejewskiej 22 w Świnoujściu, na działkach nr: 228/4, 215/4, 274/4 w obrębie 0012 Warszów.

Niniejszym zwracam się z wnioskiem o zmianę ww. uchwały w zakresie przedstawionym poniżej, w celu jej aktualizacji oraz zapewnienia spójności z przygotowanym projektem architektoniczno-budowlanym. Proponowane zmiany w treści podkreślono:

**1. W tytule uchwały jest:**

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Modrzejewskiej 22 w Świnoujściu, na działkach nr: 228/4, 215/4, 274/4 w obrębie 0012 Warszów.

• **wnioskowana zmiana:**

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Modrzejewskiej 22 w Świnoujściu, na działkach nr: 228/4, 215/4, 274/4 i 314/3 w obrębie 0012 Warszów.

**2. W § 1 ust. 1 jest:**

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Modrzejewskiej w Świnoujściu, na działkach 228/4, 215/4, 274/4 w obrębie 0012 Warszów.

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów  
Dorota Osińska tel. (91) 321 22 80 wew. 63

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

P.kpr inż. o.k. P. Górkiewicz  
03.09 03.10.2022 r.  
[Signature]

- **wnioskowana zmiana:**  
Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Modrzejewskiej w Świnoujściu, na działkach nr: 228/4, 215/4, 274/4 i 314/3 w obrębie 0012 Warszów.
  
- 3. **W § 1 ust. 3 pkt 1 lit. a jest:**
  - a) minimalna: 2600,0 m<sup>2</sup>,
- **wnioskowana zmiana:**
  - a) minimalna: 2400,0 m<sup>2</sup>,
  
- 4. **W § 1 ust. 3 pkt 4 lit. c i d jest:**
  - c) wycince 5 drzew (zgodnie z załącznikiem nr 3 i 6),
  - d) budowie inwestycji mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz drogami wewnętrznymi, parkingami i chodnikami oraz terenami zieleni urządzonej, placem zabaw i placem gospodarczym;
- **wnioskowana zmiana:**
  - c) niezbędnej wycince części drzew i krzewów w oparciu o zgodę odpowiednich organów,
  - d) budowie inwestycji mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz drogami wewnętrznymi, parkingami, miejscami postojowymi dla samochodów osobowych i dla rowerów, chodnikami, miejscem gromadzenia odpadów stałych oraz terenami zieleni urządzonej, placem zabaw i placem gospodarczym;
  
- 5. **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:
    - a) woda z wodociągu miejskiego  $\varnothing$  max. do 18,0 m<sup>3</sup>/d,  $\varnothing$  max. chwilowe = 0,52 l/d,
    - b) ścieki do kanalizacji miejskiej  $\varnothing$  max. do 18,0 m<sup>3</sup>/d,  $\varnothing$  max. chwilowe = 0,52 l/d,
    - c) gaz do celów grzewczych – moc przyłączeniowa 29 m<sup>3</sup>/h,

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów  
Dorota Osińska tel. (91) 321 22 80 wew. 63

- d) ciepło z własnego źródła ciepła – kotłownia gazowa,
  - e) energia elektryczna z sieci miejskiej – moc przyłączeniowa 400 kW,
  - f) inne media – woda na cele ppoż. - 10 l/s,
  - g) 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 miasta na podstawie stosownej umowy pomiędzy wspólnotą a odbiorcą,
  - h) liczba miejsc parkingowych 0,8 MP/1 lokal mieszkalny; ogółem 42 MP;
- **wnioskowana zmiana:**
    - 1) **Przewidywane dla każdego z budynków zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb dla całości inwestycji w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów:**
      - a) woda z wodociągu miejskiego  $\varnothing$  max. do 18,0 m<sup>3</sup>/d,  $\varnothing$  max. chwilowe = 0,52 l/s,
      - b) ścieki do kanalizacji miejskiej  $\varnothing$  max. do 18,0 m<sup>3</sup>/d,  $\varnothing$  max. chwilowe = 0,52 l/s,
      - c) gaz do celów grzewczych – moc przyłączeniowa do 29 m<sup>3</sup>/h,
      - d) ciepło z własnego źródła ciepła – kotłownia gazowa,
      - e) energia elektryczna z sieci miejskiej – moc przyłączeniowa do 400 kW,
      - f) inne media – woda na cele ppoż. - do 10 l/s,
      - g) 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, badź inny system retencjonowania wód opadowych,
        - 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; ogółem minimum 42 MP;

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Dorota Osińska tel. (91) 321 22 80 wew. 63

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

[www.tbslokum.pl](http://www.tbslokum.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: 286 180 000,00 zł

**6. W § 1 ust. 4 pkt 2 lit. a jest:**

a) na przedmiotowym terenie inwestycji planowana jest lokalizacja:

- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- parkingu zewnętrznego i miejsc postojowych,
- ciągów jezdnych ze zjazdami z ulicy Modrzejewskiej;
- chodników,
- zieleni niskiej i wysokiej,
- placu zabaw,
- miejsc gromadzenia odpadów stałych (plac gospodarczy z zewnętrzną osłoną śmietnikową),
- infrastruktury technicznej podziemnej,

• **wnioskowana zmiana:**

a) **na przedmiotowym terenie inwestycji planowana jest lokalizacja:**

- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- parkingów zewnętrznych dla samochodów osobowych i miejsc postojowych dla rowerów,
- ciągów jezdnych ze zjazdem z ulicy Modrzejewskiej oraz potencjalna możliwość lokalizacji dodatkowego zjazdu od wschodniej granicy działki budowlanej,
- chodników,
- zieleni niskiej i wysokiej,
- placu zabaw,
- miejsc gromadzenia odpadów stałych,
- infrastruktury technicznej;

**7. W § 1 ust. 4 pkt 2 lit. c jest:**

c) parametry projektowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji (działki budowlanej) – 4915 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia zabudowy – 824 m<sup>2</sup> (17%), powierzchnia utwardzenia - 1402.5 m<sup>2</sup> (32,50%), powierzchnia biologicznie czynna – 2483 m<sup>2</sup> (50,50%),
- wysokość zabudowy do 15,0 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – płaski (3÷5%),

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Dorota Osińska tel. (91) 321 22 80 wew. 63

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

[www.tbslokum.pl](http://www.tbslokum.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: 286 180 000,00 zł

- kubatura – 11710 m<sup>3</sup>,
- przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia – 42/477 m<sup>2</sup> (w tym 246 m<sup>2</sup> powierzchni biologicznie czynnej);
- wnioskowana zmiana:
  - c) parametry projektowanej inwestycji:
    - powierzchnia terenu inwestycji (działki budowlanej) – 4873 m<sup>2</sup>, w tym:
    - powierzchnia zabudowy – do 20% pow. działki budowlanej,
    - powierzchnie utwardzone – do 35 % pow. działki budowlanej,
    - powierzchnia biologicznie czynna – min. 45 % pow. działki budowlanej,
    - wysokość zabudowy – do 16,0 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych – do 5,
    - kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – płaski (3÷5%),
    - kubatura – do 13000 m<sup>3</sup>,
    - przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia – min. 42/477 m<sup>2</sup>;

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

4) Na etapie wykonywania projektu budowlanego dopuszcza się zmiany szczegółowych rozwiązań nie powodujące przekroczenia wskaźników urbanistycznych.

8. W związku z wnioskowanymi powyżej zmianami modyfikacji jednocześnie ulegają załączniki do uchwały: nr 1 - granice terenu inwestycji mieszkaniowej, nr 3 – plan zagospodarowania terenu.

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów  
Dorota Osińska tel. (91) 321 22 80 wew. 63

## UZASADNIENIE

Zakres wnioskowanych zmian jest niewielki i dotyczy zasadniczo: powiększenia zakresu inwestycji (powierzchni terenu inwestycji) o działkę nr 314/3, dla której uzyskano decyzją zezwalającą na wyłączenie z produkcji gruntów leśnych (Decyzja z dnia 25.02.2022 r. zn. spr. ZS.224.3.5.2022, wydana przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie), a co za tym idzie skorygowania w ustaleniach dotyczących bilansu terenu, możliwości sposobu zagospodarowania terenu oraz sprostowania oczywistych błędów liczbowych, które wystąpiły w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej – załączniku nr 4 do wniosku z dnia 19 lipca 2021 r. o podjęcie uchwały o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (...). **Zarówno w czasie procesu budowy jak i eksploatacji przedsięwzięcia aktualne zagospodarowanie działki nr 314/3 nie ulegnie zmianie poprzez jej wylesienie.**

Przyjęto większy margines zmiany parametru powierzchni użytkowej mieszkań, jaki może nastąpić w fazie projektu budowlanego, będącego uszczegółowieniem koncepcji, rozszerzając przedział min./max. PUM. Zwiększono zakres wskaźników urbanistycznych, tak aby przygotowany na bazie koncepcji projekt był spójny z uchwałą oraz uwzględniono błędy w oczywistych omyłkach dotyczących jednostek przyjmowanych parametrów inwestycji.

W § 1 ust. 4 pkt 2 lit. c uchwały skorygowano omyłkę projektanta tj. łączną powierzchnię działki budowlanej na 4.873 m<sup>2</sup> (stanowiącą sumę powierzchni działek nr 228/4, 215/4, 274/4 i 314/3), a co za tym idzie dokonano odpowiednio zmiany ustaleń dotyczących bilansu terenu. Jednocześnie przyjęto bardziej elastyczny zakres wskaźników, pozwalający na dostosowanie projektu zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego do zapisów przyszłej uchwały lokalizacyjnej.

Uwzględniono również potencjalną możliwość lokalizacji dodatkowego zjazdu z terenu inwestycji na planowaną w przyszłości drogę na działce o numerze 314/2, w myśl ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania terenu. Zmiana użytku gruntowego dla działki nr 314/2 z „Ls” na „dr” (w trakcie uzyskiwania) – pozwoli na korzystniejsze zagospodarowanie terenu inwestycji na potrzeby projektowanych budynków. Obecnie WiZ jest w trakcie posiadania kompletu dokumentacji umożliwiających uzyskanie pozwolenia na wyłączenie z produkcji rolnej działki nr 314/2 i 351/2. Po uzyskaniu ostatecznej decyzji Spółka za zgodą Gminy Miasto Świnoujście zleci zmianę użytków gruntowych jw., co pozwoli uzyskać pozytywną decyzję o pozwoleniu na budowę.

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów  
Dorota Osińska tel. (91) 321 22 80 wew. 63

W koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zaktualizowano opis techniczny do zgodności z proponowanymi zmianami. Jednocześnie zaktualizowano rys. nr 1 – Koncepcja zagospodarowania terenu – w zakresie działki nr 314/3 (na działce nie planuje się wylesienia), wskaźników bilansu terenu oraz naniesienia informacji potencjalnego miejsca lokalizacji zjazdu na działkę nr 314/2 po jej „odlesieniu” i zmianie użytku gruntowego z „Ls” na „dr”.

**W pozostałym zakresie nie wprowadzono do koncepcji istotnych zmian.**

Z poważaniem,

PREZES Zarządu  
*Jolanta Kruszkewska-Jurkowska*  
Jolanta Kruszkewska-Jurkowska

Otrzymują:

① adresat

2. aa

W załączeniu:

1. Załącznik nr 1 uchwały - Granice terenu inwestycji mieszkaniowej
2. Załącznik nr 3 uchwały – Plan zagospodarowania terenu;
3. Kopia poświadczona za zgodność z oryginałem ostatecznej Decyzji z dnia 25.02.2022 r. (zn. spr. ZS.224.3.5.2022) zezwalającej na trwałe wyłączenie gruntu z produkcji leśnej dla dz. nr 314/3, obr. 12 w Świnoujściu, wydana przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie;
4. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna (1 egz. wersji papierowej oraz 1 egz. wersji elektronicznej na nośniku DVD wraz z wnioskiem w wersji edytowalnej);

Sprawę prowadzi : Zespół ds. inwestycji i remontów

Dorota Osińska tel. (91) 321 22 80 wew. 63

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

[www.tbslokum.pl](http://www.tbslokum.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: 286 180 000,00 zł