



Szczecin

**WSTĘPNA INFORMACJA O PRZEDSIĘWZIĘCIU**

**„BUDOWA NOWEGO PRZEDSZKOŁA PRZY ULICY ŁOKIETKA 15 WRAZ  
Z REALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY FRONTOWEJ  
MIESZKALNO - USŁUGOWEJ PRZY ULICY ŁOKIETKA W SZCZECINIE”**

Szczecin grudzień 2020 r.

## 1. Zaproszenie do udziału w badaniu rynku

Szanowni Państwo,

Gmina Miasto Szczecin (w dalszej części dokumentu nazywana Miastem lub Promotorem projektu) planuje realizację przedsięwzięcia polegającego na:

### **BUDOWIE NOWEGO PRZEDSZKOŁA PRZY ULICY ŁOKIETKA 15 WRAZ Z REALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY FRONTOWEJ MIESZKALNO USŁUGOWEJ PRZY ULICY ŁOKIETKA W SZCZECINIE.**

Przedsięwzięcie planowane jest do realizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

Naszą intencją jest **przeprowadzenie wstępnego testu rynku celem poznania Państwa zdania/opinii** na temat m.in. możliwości udziału w ww. przedsięwzięciu, atrakcyjności przedsięwzięcia z komercyjnego punktu widzenia, sposobie zagospodarowania /użytkowania terenu przeznaczonego pod nową zabudowę, **określenia kierunku rozwoju przedsięwzięcia.**

W związku z powyższym

**ZAPRASZAMY WSZYSTKIE PODMIOTY**  
potencjalnie zainteresowane udziałem w planowanym przedsięwzięciu,

**DO UDZIAŁU W TEŚCIE RYNKU**  
**dotyczącym przedmiotowego przedsięwzięcia polegającego na realizacji budowy nowego przedszkola przy ul. Łokietka 15 wraz z realizacją nowej zabudowy frontowej o funkcji mieszkalno-usługowej przy ulicy Łokietka w Szczecinie.**

**Zapraszamy do wyrażenia opinii** odnośnie założeń realizacji przedsięwzięcia oraz wskazania preferowanych przez Państwa zasad współpracy, w formie odpowiedzi na pytania zawarte w **ankiecie** stanowiącej zał. 1. Udzielone przez Państwa odpowiedzi mogą zostać wykorzystane przez Miasto m. in. do ustalenia zakresu i struktury przedsięwzięcia realizowanego z udziałem partnera prywatnego.

**Zapraszamy również do spotkania się z nami** celem omówienia/doprecyzowania Państwa odpowiedzi udzielonych w ankietach.

**Udzielone przez Państwa odpowiedzi nie będą traktowane jako Państwa ostateczne stanowisko.**

Państwa odpowiedzi zostaną wykorzystane na potrzeby wewnętrznych analiz Miasta związanych z przedsięwzięciem.

Udzielenie odpowiedzi na pytania zawarte w ankiecie nie nadają podmiotowi prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania, którego przedmiotem będzie wyłonienie partnera ani jakichkolwiek innych przywilejów. Z tytułu udzielenia odpowiedzi na pytania ankietowe nie przysługują Państwu jakiegokolwiek roszczenia w stosunku do Miasta. Jednocześnie udzielenie odpowiedzi na pytania stanowić będzie zgodę na wykorzystanie przez Miasto przekazywanych informacji, w tym również informacji stanowiących przedmiot praw autorskich, na potrzeby przygotowania lub realizacji planowanego projektu, w tym dla celów

konkurencyjnego postępowania dot. wyboru partnera prywatnego (w szczególności dla celów związanych z opisem przedmiotu zamówienia, opisem potrzeb i wymagań), z wyjątkiem wyraźnego zastrzeżenia, że poszczególne informacje nie mogą być wykorzystane.

Odpowiedzi należy przysyłać na adres: [mbil@um.szczecin.pl](mailto:mbil@um.szczecin.pl)

Do Państwa dyspozycji pozostają:

Małgorzata Bil-Modranka – kierownik Biura Partnerstwa Publiczno-Prywatnego,  
Urząd Miasta Szczecin, e-mail: [mbil@um.szczecin.pl](mailto:mbil@um.szczecin.pl), tel.: 91/433 15 60

Krzysztof Gajewski – główny specjalista w Biurze Partnerstwa Publiczno-Prywatnego,  
Urząd Miasta Szczecin, e-mail: [kgajew@um.szczecin.pl](mailto:kgajew@um.szczecin.pl), tel.: 91/433 15 59

Anna Petters – inspektor w Biurze Partnerstwa Publiczno Prywatnego

Urząd Miasta Szczecin, e-mail: [anizin@um.szczecin.pl](mailto:anizin@um.szczecin.pl) , tel. 91/433 15 59

Licząc na owocną współpracę i wymianę uwag, pozostaję do Państwa dyspozycji.

Z poważaniem

**SEKRETARZ MIASTA**

*Ryszard Słoka*

## 2. Zakres przedsięwzięcia

### 2.1. Podmiot publiczny - Promotor projektu

Promotorem projektu jest Gmina Miasto Szczecin (zwana dalej Miastem) z siedzibą przy Placu Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin.

Miasto jest właścicielem nieruchomości, na której ma zostać zrealizowana inwestycja.

Rys.1. Szczecin na mapie Polski



Źródło: wikipedia

### 2.2. Cele projektu

Intencją Miasta jest zagospodarowanie nieruchomości położonej przy ulicy Łokietka 15 w Szczecinie poprzez realizację inwestycji, na którą składają się:

- budowa nowego przedszkola na działce 243 obr. 1042,
- przebudowa układu dróg wewnętrznych komunikujących wnętrze kwartału,
- nowa zabudowa frontowa wzdłuż ulicy Łokietka.

W wyniku realizacji inwestycji – wybudowania nowej zabudowy frontowej wraz z budową nowego przedszkola - mają zostać osiągnięte następujące cele projektu:

- realizacja zapisów planu zagospodarowania przestrzennego miasta i wprowadzenie wzdłuż ulicy Łokietka zabudowy frontowej w tym budowa nowego przedszkola przeznaczonego dla 250 dzieci,
- poprawa skomunikowania wnętrza kwartału poprzez przebudowę dróg wewnętrznych.

Zamierzenie inwestycyjne wynika z potrzeby budowy nowego przedszkola.

Dodatkowym elementem zagospodarowania ma być wybudowanie budynku o funkcji dominującej mieszkalnictwo, usługi (w rozumieniu planu) wzdłuż ulicy Łokietka.

Projekt ma na celu realizację zadań własnych Miasta, a w szczególności rozwój sieci placówek oświatowych, rewitalizację terenu śródmieścia, kształtowanie estetyki przestrzeni publicznej, zapewnienie miejskiej przestrzeni publicznej.



### 2.3. Opis nieruchomości i uwarunkowania realizacji inwestycji

Nieruchomość przeznaczona do realizacji planowanego przedsięwzięcia położona jest w Szczecinie przy ulicy Łokietka 15, w granicach kwartału ujętych ulicami: Łokietka – Piastów – Plac Kościuszki – Krzywoustego – Królowej Jadwigi (działka nr 243, część działki nr 8/ 50 i działka nr 8/49 z obrębu 1042).

Rys. 2. Lokalizacja miejsca przedsięwzięcia na mapie Szczecina



Rys. 3. Lokalizacja przedsięwzięcia



Źródło: opracowanie własne na podstawie SIP





### **3. identyfikatory geodezyjne**

### **4. identyfikatory adresowe**

Al. Piastów 42-54, ul. Krzywoustego 58-80, ul. Kopernika 1-16, ul. Królowej Jadwigi 13-37, ul. Ks. Bogusława 16-38, ul. Ks. Przybysławy 1-2, ul. Langiewicza 1-5, 9-15, 18-26, ul. Narutowicza 11,16, pl. Dziecka 12, 13, ul. Wł. Jagiełły 1-26, ul. Wł. Łokietka 1-33,

### **5. ustalenia funkcjonalne**

5.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu): usługi, mieszkalnictwo.

### **7. ustalenia kompozycji urbanistycznej**

7.1. Zakaz zmiany kompozycji zespołów zabudowy (w rozumieniu planu) obrzeżnej.

### **8. ustalenia form zabudowy**

8.1. Nowa zabudowa obrzeżna (w rozumieniu planu):

- a) przy narożniku ul. B. Krzywoustego i al. Piastów,
- b) przy narożniku ulic Łokietka i Bogusława,
- c) przy ul. Łokietka 15,
- d) przy ul. Bogusława 39,
- e) przy narożnikach ulic Kr. Jadwigi i Łokietka,
- f) w pierzejach ulicy Langiewicza na odcinku między ulicą Kr. Jadwigi i pl. Dziecka,
- g) przy ul. Piastów 45-49.

8.2. Maksymalna wysokość (w rozumieniu planu) nowej zabudowy - 18,5 m, a w kwartale pomiędzy ulicami Narutowicza, Królowej Jadwigi, Langiewicza i Bogusława 23 m.

8.3. Forma istniejących obiektów w zabudowie frontowej niezgodna z planem:

- a) pawilon handlowy na narożniku ulic Łokietka i Bogusława,
- b) przedszkole przy ul. Łokietka 15,
- c) pawilon przy ul. Bogusława 39.
- d) pawilony na narożniku ul. Krzywoustego i al. Piastów,
- e) zabudowa południowych narożników ul. Łokietka i ul. Królowej Jadwigi,
- f) parterowy pawilon handlowy przy ul. Krzywoustego 76-77.

### **9. inne ustalenia z zakresu dóbr kultury**

9.1. Cały teren objęty strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej.

9.2. Część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

9.3. W strefie W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych (w rozumieniu planu) ustalenie ogólne 9.4 obowiązuje także w przypadku robót polegających na :

- a) podbijaniu fundamentów
- b) likwidowaniu zasypanych piwnic,

9.4 W strefie W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych (w rozumieniu planu) nie obowiązuje ustalenie ogólne 9.4 w przypadku robót ziemnych polegających na drążeniu studni i zabijaniu pali.

9.5. Zakaz zmiany historycznej nazwy ulicy Bogusława X.

### **10. ustalenia zasad parcelacji**

10.1. Minimalna wielkość działki budowlanej 150 m<sup>2</sup>.

### **11. ustalenia planistyczne i proceduralne**

11.1. Cały teren objęty granicami rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

### **12. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

12.1. Na terenie 12.1. określonym na rysunku planu lokalizacja co najmniej 50 miejsc postojowych ogólnodostępnych, ponad potrzeby inwestorów, w garażu wielokondygnacyjnym lub w ramach poszerzonych programów własnych poszczególnych inwestorów.

12.2. Teren objęty strefą ruchu uspokojonego.

### **13. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

13.1. Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego. Inne rozwiązania sieciowe dopuszcza się pod warunkiem uzgodnienia z gestorami i władającymi gruntem. Rozwiązania indywidualne dopuszcza się jedynie pod warunkiem, że nie pogorszą one stanu środowiska.

## **16. promocja**

16.1. Przekształcenie zabudowy wolno stojącej wzdłuż ul. Wł. Jagiełły na zabudowę obrzeżną.

16.2. Zabudowa pierzei ul. Piastów monumentalnymi gmachami użyteczności publicznej.

16.3. Dyslokacja funkcji niemieszkalnych o charakterze uciążliwym z wnętrza bloków zabudowy mieszkalno-usługowej.

16.4. Teren objęty preferencją dla garaży wielokondygnacyjnych i dla garaży podziemnych realizowanych jako samodzielne inwestycje, ustalaną w odrębnych uchwałach Rady Miasta i Zarządu Miasta.

## **17. informacje o terenach prawnie chronionych**

17.1. Obiekty zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków:

- studnia publiczna, narożnik ul. Bogusława i ul. Łokietka,

- studnia publiczna, narożnik ul. Królowej Jadwigi i ul. Bolesława Krzywoustego.

2. Obszar objęty zmianą S.17 położony jest w terenie elementarnym S.Z.03.MC. Granice obszaru określa załącznik nr 7. Granicę władania gruntami określa załącznik nr 7 a.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany S.17 jest uznanie formy niektórych obiektów za niezgodną z planem, ustalenie obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz weryfikacja zapisu dotyczącego strefy WIII.

*Źródło: materiały UM Szczecin*

W ramach realizacji przedsięwzięcia istotnym jest by połączyć współistnienie funkcjonującej zabudowy mieszkaniowej z planowaną do realizacji (w ramach przedmiotowej inwestycji) **zabudową frontową oraz budową nowego przedszkola** (w tym placu zabaw dla dzieci).

**Promotor zakłada, że inwestycja może być realizowana w różnych wariantach.**

Zakładana jest możliwość budowy:

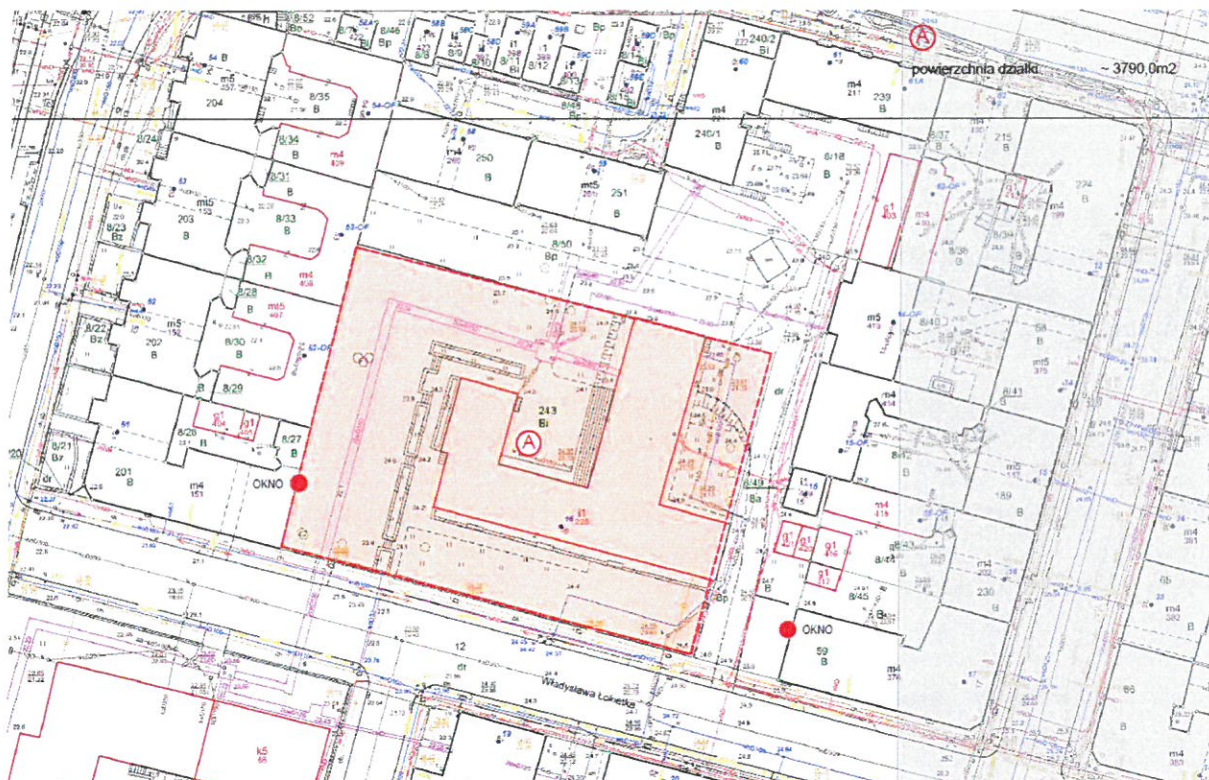
- jednego budynku łączącego wszystkie funkcje tj. funkcje komercyjne (mieszkaniowo – usługowe) oraz funkcje oświatowe (przedszkole),  
albo
- odrębnego budynku przedszkola (pod warunkiem, że będzie spełniał on warunki techniczne dla tego typu obiektu np. p.poż) oraz budynku komercyjnego (mieszkaniowo – usługowego).

Zabudowa frontowa może być zrealizowana do drogi dojazdowej, komunikującej wewnątrz kwartału (patrz rysunek 5 - WARIANT I) lub z dołączeniem się do budynku przy ulicy Królowej Jadwigi 17 z wykonaniem przejazdu bramowego do obsługi wnętrza kwartału (patrz rysunek 6 - WARIANT II).

Promotor nie wyklucza budowy obiektu przedszkola w drugiej linii zabudowy pod warunkiem, że spełniał on będzie warunki techniczne dla tego typu obiektu (np. p.poż).

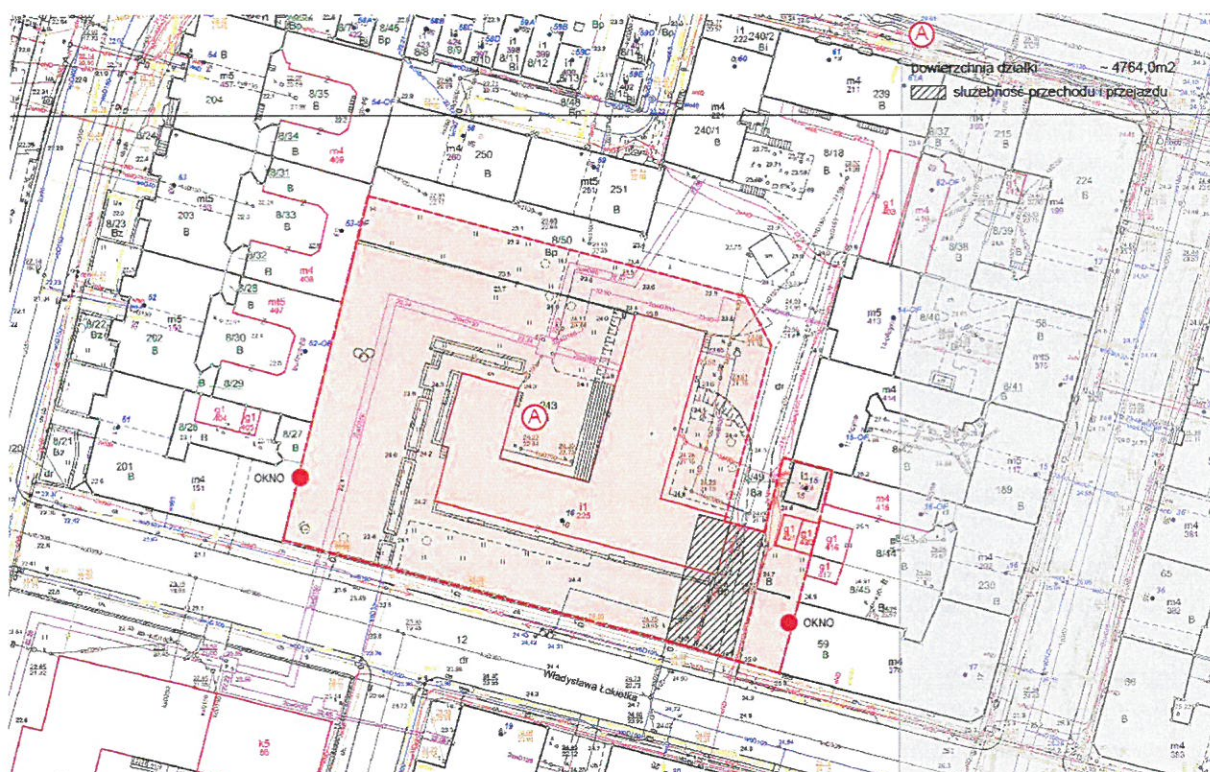


Rys. 5. Schematyczny zakres nieruchomości przeznaczony pod inwestycje w wariantcie I



Źródło: materiały UM Szczecin

Rys. 6. Schematyczny zakres nieruchomości przeznaczony pod inwestycje w wariantcie II



Źródło: materiały UM Szczecin

W przypadku planowania inwestycji przez partnera prywatnego na obszarze określonym w WARIANCIE II, należy zapewnić prawo przechodu i przejazdu w zakresie wstępnie wskazanym na rysunku nr 6 na warunkach ustalonych przez Gminę Miasto Szczecin w późniejszym etapie. W sytuacji przeniesienia prawa własności do części nieruchomości na partnera prywatnego wymagany będzie ustanowienie służebności przechodu i przejazdu. Wykorzystując teren określony w WARIANCIE II konieczne będzie dokonanie wbudowania/przebudowy istniejącej trafostacji (działka nr 8/49 obręb 1042).

W ramach inwestycji, we wszystkich wariantach, wymagane będzie również dokonanie przebudowy układu komunikacyjnego wewnątrz kwartału, który umożliwi skomunikowanie wszystkich użytkowników z drogą publiczną. Promotor zastrzega, że plac zabaw zrealizowany w ramach inwestycji będzie przeznaczony wyłącznie na potrzeby przedszkola.

Załącznikiem do wstępnej informacji o przedsięwzięciu jest wstępny opis wymagań Promotora dla budowy Przedszkola Publicznego przy ulicy Łokietka 15 w Szczecinie.

Zapisy wstępnego opisu wymagań w przypadku lokalizacji funkcji przedszkola w budynku mieszkalno – usługowym należy stosować odpowiednio w stosunku do zewnętrznego wyglądu bryły projektowanego obiektu.

### **3. Rozważany model realizacji przedsięwzięcia we współpracy z partnerem prywatnym.**

Miasto rozważa realizację inwestycji z udziałem partnera prywatnego wyłonionego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym. Określenie struktury prawnej realizacji projektu nastąpi po określeniu ostatecznego zakresu i przedmiotu przyszłej inwestycji oraz warunków technicznych i formalnych jej realizacji.

Miasto zakłada realizację przedsięwzięcia przez partnera prywatnego na nieruchomości lub jej części (udziale) wniesionej przez Miasto jako wkład własny do przedsięwzięcia.

Jednym z podstawowych celów Miasta będzie wypracowanie takiego modelu i zasad przyszłej współpracy, które zminimalizują konieczność zaangażowania publicznych środków finansowych w inwestycję.

Miasto zakłada obecnie, że ryzyko budowy, jak i popytu (ryzyko popytu tylko w zakresie obiektu mieszkalno - usługowego) leżało będzie po stronie partnera prywatnego. Jednocześnie w pytaniu 26. załączonej ankiety prosimy o wskazanie optymalnego, Państwa zdaniem, podziału ryzyk.

### **4. Finansowanie inwestycji oraz ewentualny wkład partnera publicznego.**

Zasady finansowania inwestycji zostaną określone po wyborze struktury prawnej projektu. Preferowane będzie finansowanie przedsięwzięcia ze źródeł zewnętrznych.

Wkład własny Miasta w realizację projektu może opierać się na udostępnieniu/przekazaniu – na zasadach określonych przez strony – nieruchomości lub udziału w nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Szczecin niezbędnych do realizacji zadania.



Miasto rozważa wniesienie wkładu własnego do przedsięwzięcia w drodze sprzedaży partnerowi prywatnemu własności części nieruchomości gruntowej, na której zlokalizowana byłaby zabudowa o funkcji mieszkalno-usługowej.

**5. Na obecnym etapie Miasto oczekuje od podmiotów prywatnych wypowiedzenia się czy wyżej opisana koncepcja projektu jest wykonalna z komercyjnego punktu widzenia.**

Celem przedmiotowego testowania rynku jest również uzyskanie informacji jakiego rodzaju ekspertyzy, dokumentacje techniczne, z Państwa doświadczenia, Miasto powinno jeszcze posiadać, aby podnieść jakość przygotowania projektu oraz ułatwić późniejsze jego wdrożenie.

Dodatkowo intencją Miasta jest uzyskanie od potencjalnych partnerów prywatnych informacji zwrotnej w zakresie m.in.:

- 1) lokalizacji poszczególnych elementów inwestycji (przedszkole, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usytuowanie parkingów podziemnych (jeżeli usytuowanie takich potencjalny partner prywatny przewiduje), zapewnienie skomunikowania wnętrza kwartału z drogą publiczną),
- 2) zakresu przedmiotowej inwestycji, z podziałem na ewentualne etapy,
- 3) czasu realizacji proponowanej inwestycji lub poszczególnych etapów,
- 4) wymogów technicznych oraz warunków formalnych koniecznych do spełnienia w celu realizacji proponowanej inwestycji,
- 5) szacunkowej analizy kosztów realizacji inwestycji, ze wskazaniem proponowanych mechanizmów finansowania oraz formy i zakresu partycypacji w realizacji przedsięwzięcia przez partnera prywatnego. Szczególnie prosimy o przedstawienie i opis (*o ile będzie to, zdaniem Państwa, możliwe*) rozwiązań przewidujących możliwie jak najniższe zaangażowania środków Miasta lub ich brak.

Gmina Miasto Szczecin zastrzega sobie możliwość zadawania pytań lub zwracania się do Państwa o uszczegółowienie przekazanych informacji lub o przedłożenie dodatkowych dokumentów w celu weryfikacji i oceny przedstawionych koncepcji inwestycyjnych.

**6. Kontakt**

Podmioty zainteresowane przedsięwzięciem, ich reprezentantów, zapraszamy do kontaktu oraz do wypełnienia i odesłania ankiety, stanowiącej zał. nr 1 do Wstępnej Informacji o Projekcie.

Jesteśmy również otwarci na spotkania i bezpośrednią wymianę poglądów w zakresie planowanego przedsięwzięcia.

Dane kontaktowe podmiotu publicznego:

Gmina Miasto Szczecin. Plac Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin  
NIP 8510309410, REGON 811684232  
telefon: +48 914331560, faks: +48 914331557  
adres e-mail: [bppp@um.szczecin.pl](mailto:bppp@um.szczecin.pl).

SEKRETARZ MIASTA

Ryszard Słoka



