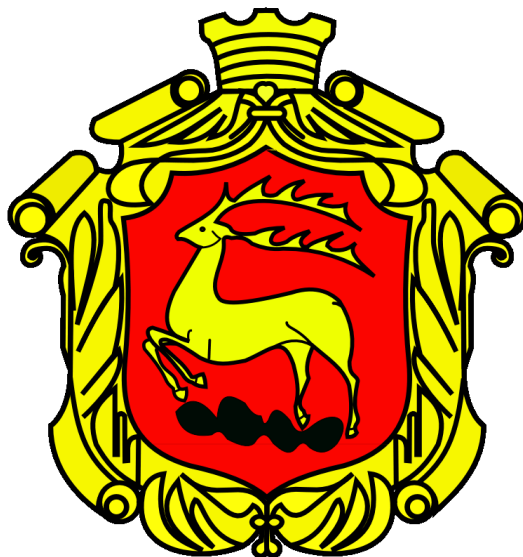


MEMORANDUM INWESTYCYJNE



„Budowa centrum komunikacyjnego przy ul. Sikorskiego i Al. Legionów w Łomży”

Opracowanie:

Instytut Partnerstwa Publiczno Prywatnego

ul. Wąwozowa 30 lok. 23, 02-796 Warszawa

tel./ fax. + 48 (022) 482-10-50

[e-mail: info@ippp.pl](mailto:info@ippp.pl)

www.ippp.pl

Lipiec 2011 r.



Charakterystyka Przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie pn. „**Budowa centrum komunikacyjnego przy ul. Sikorskiego i Al. Legionów w Łomży**” polegać będzie na zmianie sposobu zagospodarowania terenu, na którym aktualnie zlokalizowane są targowisko miejskie oraz dworzec PKS w Łomży. Inwestycja posiada bardzo dobrą lokalizację i połączenie komunikacyjne – w sąsiedztwie inwestycji porusza się ok. 25 000 pojazdów na dobę.

Celem Przedsięwzięcia jest zapewnienie nowoczesnej infrastruktury łączącej szereg funkcji, spośród których jako przykładowe wymienić można: transportowe, administracyjne, handlowe, usługowe, biurowe, hotelowe, rozrywkowe, gastronomiczne, usługi bankowe, usługi ubezpieczeniowe. Finalna ilość i zakres funkcji dostarczonych przez obiekt ustalona zostanie w toku negocjacji z potencjalnymi partnerami prywatnymi (Miasto Łomża jest otwarte na propozycje oferentów).

Jednym z głównych celów realizowanych przez wybudowaną w ramach Przedsięwzięcia infrastrukturę będzie **dostarczenie centrum przesiadkowego komunikacji autobusowej Miasta Łomży** (autobusy międzymiastowe PKS, podmiejskie, miejskie, komunikacja przewoźników prywatnych). Aktualnie dworzec PKS obsługuje ok. 200 000 pasażerów w miesiącu.

Planowany obiekt centrum przesiadkowego ma być dwukondygnacyjny, ale dopuszcza się także trzecią kondygnację. Zakładana powierzchnia obiektu: 15.000 m². **Miasto Łomża nie ogranicza jednakże powierzchni obiektu – finalna wielkość zostanie ustalona w trakcie negocjacji z potencjalnymi partnerami prywatnymi.**

Realizacja centrum przesiadkowego przy ul. Sikorskiego i Al. Legionów w Łomży w założeniu odbywać się będzie w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego.

Planowane przedsięwzięcie bezpośrednio powiązane będzie również z inwestycją Miasta Łomży przy. ul. Dworcowej, gdzie na terenie obecnie istniejącego targowiska wybudowana zostanie hala targowa. Aktualnie w dniach targowych oraz w soboty targowisko obsługuje ok. 2 500 osób dziennie. Budowa wspomnianej **hali targowej zrealizowana zostanie we własnym zakresie przez Miasto Łomża i nie będzie stanowić elementu partnerstwa publiczno – prywatnego.**



Podstawy prawne współpracy

Ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100) określa, iż przedmiotem partnerstwa publiczno-prywatnego jest wspólna realizacja Przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym.

Przepisy Ustawy o PPP umożliwiają podmiotom publicznym zawieranie z partnerami prywatnymi umów o PPP, których przedmiotem może być bardzo szeroki zakres świadczeń, obejmujących: budowę lub remont obiektu budowlanego, świadczenie usług, wykonanie dzieła, w szczególności wyposażenie składnika majątkowego w urządzenia podwyższające jego wartość lub użyteczność, inne świadczenie – połączone z utrzymaniem lub zarządzaniem składnikiem majątkowym, który jest wykorzystywany do realizacji Przedsięwzięcia publiczno-prywatnego lub jest z nim związany.

Preferowanym z punktu widzenia Miasta Łomża sposobem wdrożenia niniejszego Przedsięwzięcia jest wniesienie przez Miasto wkładu własnego w formie nieruchomości, a następnie zrealizowanie przez partnera prywatnego robót budowlanych oraz późniejsze zarządzanie powstałą infrastrukturą.

Lokalizacja przedsięwzięcia

Przedmiotowe Przedsięwzięcie zostanie zrealizowane **w Mieście Łomży**. Miasto położone jest w północno-wschodniej Polsce, w województwie podlaskim, nad rzeką Narew. Leży na historycznym Mazowszu, na jego największej ziemi – ziemi łomżyńskiej. Miasto Łomża jest siedzibą powiatu łomżyńskiego oraz stolicą powiatu grodzkiego. **Miasto jest głównym ośrodkiem gospodarczym, edukacyjnym i kulturowym ziemi łomżyńskiej oraz jednym z trzech głównych miast województwa podlaskiego** (obok Białegostoku i Suwałk).

Zgodnie z danymi GUS na dzień 31.12.2010r. **Miasto Łomżę zamieszkiwało 62.619 osób**, natomiast teren powiatu łomżyńskiego dodatkowo zamieszkiwało ponad 50 tys. mieszkańców.





Rysunek - Miasto Łomża na tle mapy Polski



Źródło: opracowanie własne

Rysunek - Miasto Łomża na tle mapy województwa podlaskiego



<http://www.gminy.pl/>



ul. Wąwózowa 30 lok. 23 • 02-796 Warszawa • tel./fax (+48) 22 482 10 50 • info@ippp.pl • www.ippp.pl
Regon 015613863 • NIP 1181712761 • KRS 0000172867 • Bank PKO BP • Nr konta 51 1020 1127 0000 1002 0068 8853

Rysunek – Szczegółowa lokalizacja Przedsięwzięcia na tle mapy Miasta Łomża



Źródło: Zumi.pl

Stan aktualny

Teren realizacji Przedsięwzięcia jest położony u zbiegu ulic Al. Legionów i Sikorskiego i obejmuje działki o nr:

- dla części Przedsięwzięcia obejmującej budowę centrum przesiadkowego
 - 22894/2, 22895, 22894/1, 23655, 23654, 23653,
- dla części przedsięwzięcia obejmującej budowę hali targowej
 - 22893/1, 22893/16,
- dla części przedsięwzięcia obejmującej budowę parkingów obsługujących w/w obiekty
 - 22893/17, 22893/2.



Na chwilę obecną cały teren zagospodarowany jest przez: dworzec autobusowy, targowisko miejskie z obiektami tymczasowymi oraz zespół pawilonów handlowych.

Do zachowania pozostaje budynek położony przy ul. Al. Legionów 50 – wartownia z bramą – pozostałość dawnego zespołu koszar i magazynów wpisany do rejestru zabytków pod Nr A – 415 z dnia 12.12.1990 r. Przyszłe opracowanie urbanistyczne określi, czy pozostałe obiekty zlokalizowane na docelowym obszarze Przedsięwzięcia zostaną częściowo lub w całości przeznaczone do rozbiórki. **Łączna powierzchnia terenu przeznaczona pod budowę centrum komunikacyjnego wynosi ok. 18 000 m².**

Rysunek - Teren dworca PKS w Łomży - stan aktualny (1)



Źródło: opracowanie własne

Rysunek - Teren dworca PKS w Łomży - stan aktualny (2)



Źródło: opracowanie własne

Rysunek - Teren dworca PKS w Łomży - stan aktualny (3)



Źródło: opracowanie własne



Stan projektowany

Aktualnie Miasto Łomża prowadzi prace koncepcyjne mające na celu zdefiniowanie możliwie szczegółowego zakresu analizowanego Przedsięwzięcia.

Program funkcjonalny

Planowane Przedsięwzięcie powinno łączyć w sobie funkcje: handlowe, usługowe, biurowe, hotelowe, administracyjne - sala konferencyjno – szkoleniowa z zapleczem biurowym, rozrywkowe (np. kręgielnia), gastronomiczne, centrum konferencyjno – biznesowego oraz węzła przesiadkowego.

Będące przedmiotem Przedsięwzięcia Centrum Przesiadkowo – Handlowo – Biurowo - Konferencyjne ma zostać zaprojektowane, jako bryła wielopoziomowego obiektu w stylu galerii handlowej.

Rozważane są następujące rozwiązania:

- dla realizacji funkcji publicznych
 - budowa węzła komunikacyjnego PKS z poczekalnią i MPK - centralny punkt sieci komunikacyjnych, węzeł przesiadkowy, rozbudowa dostępu do PKP (potencjalna reaktywacja przewozów pasażerskich koleją w formie szynobusu),
 - przestrzeń biurowa na potrzeby Urzędu Miejskiego w Łomży.
- dla realizacji funkcji komercyjnych
 - powierzchnia handlowa (bez możliwości funkcjonowania hipermarketu),
 - mniejsze powierzchnie na potrzeby drobnego handlu,
 - usługi bankowe, finansowe, ubezpieczeniowe,
 - w razie konieczności likwidacji obecnych obiektów handlowych - należy rozważyć uzupełniające funkcje komercyjne tj. gastronomia,
 - funkcje rekreacyjne np.: kręgielnia,
 - sala konferencyjno – szkoleniowa,
 - inne funkcje komercyjne i użytkowe.

Miasto Łomża w żaden sposób nie ogranicza funkcji użytkowych obiektu i pozostaje otwarte na propozycje wynikające z koncepcji potencjalnych partnerów prywatnych w Przedsięwzięciu.





Forma i parametry zabudowy

Zabudowa od strony ul. Al. Legionów i Sikorskiego planowana jest w formie ciągłej wzdłuż ulic ze wskazaniem zastosowania nowoczesnych form i materiałów o wysokim standardzie. Elewacja frontowa powinna wymagać szczególnego opracowania architektonicznego celem zachowania wysokich walorów estetycznych. Zalecana zabudowa dwukondygnacyjna z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji. Dodatkowo możliwe wprowadzenie dominanty wysokościowej.

Parkingi naziemne, podziemne, wielopoziomowe oraz pod budynkami.

Obsługa komunikacyjna

- obsługa komunikacyjna zabudowy przewidziana od strony ul. Sikorskiego z ewentualnym przesunięciem zjazdu od skrzyżowania oraz z Al. Legionów poprzez ul. Dworcową (w sąsiedztwie inwestycji przemieszcza się ok. 25 000 pojazdów na dobę),
- zapewnienie możliwości przebiegu ul. Dworcowej przez tereny kolejowe oraz połączenie wewnętrzne z ul. Sikorskiego,
- budowa węzła przesiadkowego zgodnie z zaleceniami użytkowników – PKS, MPK i innych.

Infrastruktura techniczna

Zapewnione zostanie podłączenie do istniejących miejskich sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, wodociągowej, energetycznej, telekomunikacyjnej oraz C.O. na warunkach określonych przez właściwe jednostki.

Zestawienie powierzchni

Dla przedmiotowego Przedsięwzięcia zakłada się zatem budowę budynku o dwóch – trzech kondygnacjach i powierzchni użytkowej ok. 15 000 m². Przeznaczenie powierzchni przedstawiono w poniższej tabeli.



Tabela - Zestawienie powierzchni na cele realizacji poszczególnych funkcji

Lp.	Przeznaczenie	Powierzchnia [w m ²]	Uwagi
1	Urząd Miejski w Łomży	1300	zaplecze biurowe
2	Transport publiczny (PKS i MPK)	500	kasy, poczekalnia, pomieszczenia socjalne, inne pomieszczenia
3	Powierzchnie handlowo – usługowe	13 200	Przykładowe funkcje: <ul style="list-style-type: none"> ➤ transportowe, ➤ administracyjne, ➤ handlowe, ➤ usługowe, ➤ biurowe, ➤ hotelowe, ➤ rozrywkowe, ➤ gastronomiczne, ➤ usługi bankowe, ➤ usługi ubezpieczeniowe * Nie dopuszcza się sklepów wielkopowierzchniowych (hipermarketów)

Źródło: opracowanie własne

Przykładowe obiekty w Polsce

Miasto Łomża pozostaje otwarte na propozycje wynikające z koncepcji potencjalnych partnerów prywatnych w Przedsięwzięciu. Poniżej zostały zaprezentowane przykładowe obiekty o podobnym charakterze w zakresie handlu i usług.

- Plaza Suwałki
 - Wielkość obiektu ok.20.000 m² powierzchni pod wynajem
 - Koszt inwestycji ok 200 mln zł
 - 500 miejsc parkingowych
 - Cena wynajmu 1m² powierzchni ok 26€



Rysunek – Plaza Suwałki



Źródło: http://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-komercyjne/suwalki-plaza_64329.html

➤ Galeria Gniezno

- Wielkość obiektu ok. 17.400 m² powierzchni pod wynajem
- Koszt inwestycji ok 55 mln zł
- 640 miejsc parkingowych
- Brak informacji o cenie wynajmu ze względu na brak powierzchni do wynajęcia

Fotografia - Galeria Gniezno



Źródło: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=766106&page=2>

➤ Galeria Chojnicka

- Wielkość obiektu ok. 17.000 m² powierzchni pod wynajem
- Koszt inwestycji ok 70 mln zł
- 530 miejsc parkingowych
- Cena wynajmu 15-30 €

Rysunek - Galeria Chojnicka



Źródło: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1014435&page=2>

➤ Galeria Leszno

- Wielkość obiektu ok. 24.000 m² powierzchni pod wynajem
- Koszt inwestycji ok. 200 mln zł,
- 770 miejsc parkingowych
- Brak informacji o cenie wynajmu ze względu na brak powierzchni do wynajęcia

Fotografia - Galeria Leszno



Źródło: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1143553&page=18>



Preferowany model realizacji Przedsięwzięcia

Zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o PPP, jeżeli wynagrodzeniem partnera prywatnego jest prawo do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego, albo przede wszystkim to prawo wraz z zapłatą sumy pieniężnej przez podmiot publiczny, wyboru partnera prywatnego dokonuje się stosując odpowiednio przepisy Ustawy o Koncesjach.

Jeżeli wynagrodzenie partnera prywatnego ma pochodzić w całości lub w przeważającej części z zapłaty sumy pieniężnej przez podmiot publiczny, to zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy o PPP, partner prywatny będzie musiał zostać wybrany w trybie Prawa Zamówień Publicznych, z uwzględnieniem zmian przewidzianych Ustawą o PPP.

Po wstępnych analizach Przedsięwzięcia można z dużą dozą prawdopodobieństwa założyć, że przedmiot umowy będzie samofinansujący się. Zatem do wyboru partnera prywatnego zastosowanie znajdą Przepisy Ustawy o Koncesjach. Przy czym zamawiający nie wyklucza możliwości przeniesienia własności składników majątkowych zaangażowanych i wytworzonych w ramach Przedsięwzięcia przez podmiot publiczny

Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia

Harmonogram Przedsięwzięcia sporządzono w wariantcie realistycznym. Prace podzielono na 8 elementów w 4 etapach.

Etap I obejmuje opracowanie dokumentacji koncepcyjnej i jest przewidziany na II i III kw. 2011 roku oraz przygotowanie dokumentacji przetargowej w IV kw. 2011 roku i I kwartale 2012 roku. W **II etapie** odbędą się negocjacje z potencjalnymi partnerami prywatnymi, wybór partnera oraz podpisanie umowy o PPP. Na ten etap przeznaczono kwartały II-III 2012 roku. Harmonogram prac w kolejnych etapach realizacji zależeć będzie od finalnego kształtu Przedsięwzięcia, jednak ostateczny termin jego realizacji nie może przekroczyć I kwartału 2016 roku.



Tabela – Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia

Wyszczególnienie		2011			2012				2013				2014				2015				2016
		II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
1	Dokumentacja koncepcyjna																				
2	Przygotowanie dokumentacji przetargowej (w tym PFU)																				
3	Negocjacje																				
4	Wybór partnera prywatnego i podpisanie umowy PPP																				

Źródło: opracowanie własne



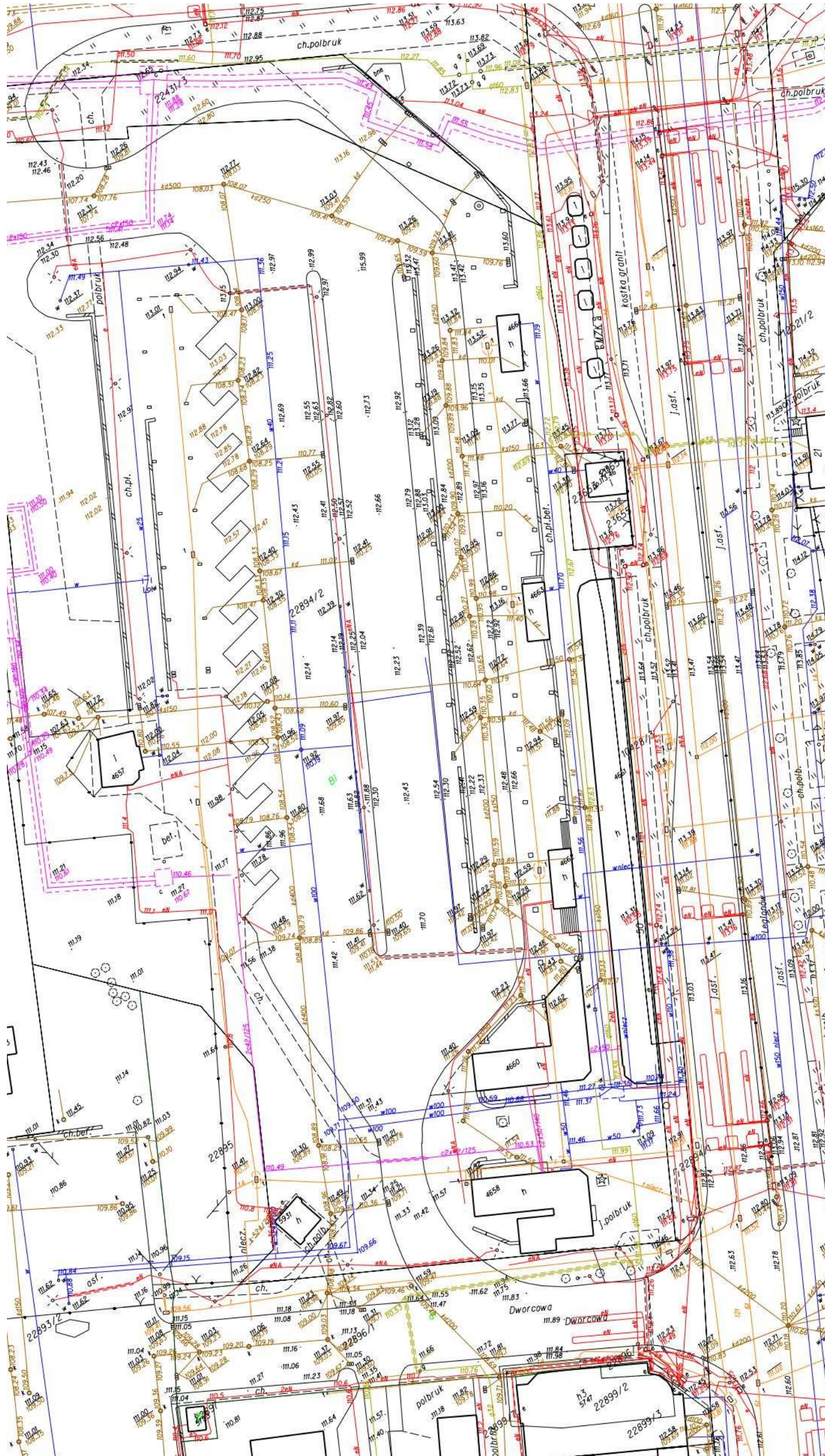
Rysunek – Mapa zasadnicza obszaru inwestycji



Źródło: Miasto Łomża



Rysunek – Mapa ewidencyjna obszaru inwestycji



Źródło: Miasto Łomża

