UCHWAŁA NR 800/XLVI/2022
RADY MIASTA PŁOCKA

z dnia 29 września 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących przy ulicy Bielskiej w Płocku

Na podstawie art. 7 ust. 4, art. 8 oraz art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) a także na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), **Rada Miasta Płocka**

uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia Ogólne

§ 1. Ustala się, na wniosek inwestora: LF4 Sp. z o.o., o numerze KRS: 0000970499, z siedzibą w Warszawie przy pl. marsz. Józefa Piłsudskiego 1, lokalizację:

1) inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu zabudowy wielorodzinnej z lokalami usługowo-handlowymi, garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanej na części działki o nr ewid. 95, obręb 0005 – Kostrogaj Przemysłowy, przy ulicy Bielskiej 57 i ulicy Przemysłowej, zwanej dalej „**inwestycją mieszkaniową**” – zgodnie z ustaleniami **Rozdziału 2** oraz niniejszego **Rozdziału**;

2) inwestycji towarzyszącej, polegającej na budowie budynku żłobka wraz z niezbędną infrastrukturą, zlokalizowanej na części działki o nr ewid. 95, obręb 0005 – Kostrogaj Przemysłowy, przy ulicy Bielskiej 57 i ulicy Przemysłowej, zwanej dalej „**inwestycją towarzyszącą 1**” – zgodnie z ustaleniami **Rozdziału 3** oraz niniejszego **Rozdziału**;

3) inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi publicznej pomiędzy ulicą Bielską i ulicą Przemysłową oraz budowie, rozbudowie i przebudowie niezbędnych do obsługi inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących: sieci, sieci osiedlowych i przyłączy, w tym sieci kanalizacji deszczowej, zwanej dalej „**inwestycją towarzyszącą 2**”:

a) zlokalizowanej na:

- części działki o nr ewid. 95 obręb 0005 – Kostrogaj Przemysłowy,
- części działki o nr ewid. 91 obręb 0005 – Kostrogaj Przemysłowy,
- działce o nr ewid. 5/33 obręb 0007 – Działki,
- działce o nr ewid. 5/35 obręb 0007 – Działki,
- działce o nr ewid. 5/37 obręb 0007 – Działki,
- działce o nr ewid. 2/3 obręb 0007 – Działki,
- części działki o nr ewid. 5/34 obręb 0007 – Działki,
- części działki o nr ewid. 5/36 obręb 0007 – Działki,
- części działki o nr ewid. 5/38 obręb 0007 – Działki,
- części działki o nr ewid. 183 obręb 0007 – Działki,
- części działki o nr ewid. 402 obręb 0004 – Łukasiewicza,
- części działki o nr ewid. 507 obręb 0004 – Łukasiewicza,

b) zgodnie z ustaleniami **Rozdziału 4** oraz niniejszego **Rozdziału.**

§ 2. 1. Określa się charakterystykę **inwestycji mieszkaniowej**, **inwestycji towarzyszącej 1** i **inwestycji towarzyszącej 2** – zgodnie z kolejnymi ustępami niniejszego paragrafu.

2. W zakresie zapotrzebowania na wodę, określa się:

1) zapotrzebowanie na cele bytowe: ok. 33,3 l/s;

2) zapotrzebowanie na cele przeciwpożarowe zewnętrzne i wewnętrzne: ok. 23 m³/dobę

– z zastrzeżeniem, że powyższe wartości mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego o maksimum 30% względem wartości pierwotnej.

3. W zakresie zapotrzebowania na energię, określa się:

1) zasilanie podstawowe: ok. 7 729 kW;

2) zasilanie rezerwowe: ok. 800 kW

– z zastrzeżeniem, że powyższe wartości mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego o maksimum 30% względem wartości pierwotnej.

4. W zakresie sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków:

1) określa się ilość ścieków bytowych: ok. 600 m³/dobę, z zastrzeżeniem że wartość ta może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego o maksimum 30% względem wartości pierwotnej;

2) określa się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej:

a) DN0,4 m w pasie drogowym ulicy Przemysłowej,

b) DN0,3 m w ulicy Bielskiej

– z zastrzeżeniem, że miejsce przyłączenia może ulec zmianie po uzyskaniu docelowych warunków technicznych od gestora mediów, a realizacja sieci i ewentualne kolizje usuwane będą na zasadach ogólnych, w trybie art. 1 ust 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

5. W zakresie sposobu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) dla **inwestycji mieszkaniowej** i **inwestycji towarzyszącej 1**:

a) określa się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu **inwestycji mieszkaniowej** i **inwestycji towarzyszącej 1** do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej:

- kdD600 w ulicy Przemysłowej na działkach o nr ewid. 507 i 402, poprzez włączenie w istniejącą lub nowopojektowaną studnię,

- w ulicy Bielskiej na działce o nr ewid. 91 po wykonaniu włączenia o średnicy DN400 od granicy terenu inwestycji do studni o rzędnych 103,61/98,54

– z zastrzeżeniem, że należy zastosować regulatory przepływu o przepływie maksymalnym wskazanym przez aktualne warunki techniczne na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oraz lit. b,

b) określa się, że nadmiar wód opadowych i roztopowych z terenu **inwestycji mieszkaniowej** i **inwestycji towarzyszącej 1**, ponad ilości wskazane w aktualnych warunkach technicznych należy:

- zagospodarować w granicach własnej nieruchomości w sposób nie zakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w tym poprzez: wykorzystywanie wody do podlewania i rozsączanie w gruncie,

- gromadzić w zbiornikach retencyjnych i odprowadzić do kanalizacji w porze bezdeszczowej;

2) dla **inwestycji towarzyszącej 2**: określa się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni projektowanej drogi publicznej ujęte w odrębny system kanalizacji deszczowej należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Przemysłowej i ulicy Bielskiej;

3) określa się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej;

4) określa się, że projekty techniczne dot. sieci kanalizacji deszczowej należy uzgodnić z gestorem sieci;

5) określa się, że szczegółowe usytuowanie zbiorników retencyjnych nastąpi na etapie projektu budowlanego;

6) określa się, że uszczegółowienie sposobu gospodarowania wodami opadowymi określi projekt budowlany.

6. W zakresie zapotrzebowania na ciepło – określa się przydział mocy cieplnej: ok. Qcałk. 4214 kW, z zastrzeżeniem że wartość ta może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego o maksimum 50% względem wartości pierwotnej.

7. W zakresie zapotrzebowania na teletechnikę – określa się przyłączenie do istniejących sieci teletechnicznych w ulicy Bielskiej i ulicy Przemysłowej.

8. W zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu – określa się realizację:

1) **inwestycji mieszkaniowej** – w etapach;

2) **inwestycji towarzyszącej 1** – jako jednoetapową;

3) **inwestycji towarzyszącej 2** – w etapach.

9. W zakresie charakterystycznych parametrów technicznych – określa się warunki podziału geodezyjnego, przewidzianego w ramach wydzielania etapów inwestycji, o których mowa w ust. 8, działki o nr ewid. 95 obręb 0005 – Kostrogaj Przemysłowy, położonej przy ulicy Bielskiej 57: powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 10 000 m², z zastrzeżeniem że dopuszcza się mniejszą powierzchnię dla działek wydzielanych pod:

1) sieci;

2) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) drogi publiczne;

4) drogi wewnętrzne;

5) dojścia lub dojazdy do działek budowlanych.

§ 3. Wskazuje się, że dane charakteryzujące wpływ **inwestycji mieszkaniowej**, **inwestycji towarzyszącej 1** oraz **inwestycji towarzyszącej 2** na środowisko określa Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji z dnia 25 listopada 2020 r. znak. WKŚ-1-ŻŚ.6220.26.2020.ER, przeniesiona Decyzją WKŚ-I-6220.15.2022.ER, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia, w ramach którego nastąpi realizacja przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, czyli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni nie mniejszej niż 4 ha, oraz garaży, parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.

§ 4. Wskazuje się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte:

1) **inwestycją mieszkaniową**: część działki o nr ewid. 95 obręb 0005 – Kostrogaj Przemysłowy, KW nr PL1P/00062129/7;

2) **inwestycją towarzyszącą 1**: część działki o nr ewid. 95 obręb 0005 – Kostrogaj Przemysłowy, KW nr PL1P/00062129/7;

3) **inwestycją towarzyszącą 2**:

a) część działki o nr ewid. 507 obręb 0004 – Łukasiewicza, KW nr PL1P/00021732/8,

b) część działki o nr ewid. 402 obręb 0004 – Łukasiewicza, KW nr PL1P/00066372/3,

c) część działki o nr ewid. 95 obręb 0005 – Kostrogaj Przemysłowy, KW nr PL1P/00062129/7,

d) część działki o nr ewid. 91 obręb 0005 – Kostrogaj Przemysłowy, KW nr PL1P/00106168/3,

e) działka o nr ewid. 5/33 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00132114/1,

f) działka o nr ewid. 5/35 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00132114/1,

g) działka o nr ewid. 5/37 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00132114/1,

h) działka o nr ewid. 2/3 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00106168/3,

i) część działki o nr ewid. 5/34 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00097342/0,

j) część działki o nr ewid. 5/36 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00097344/4,

k) część działki o nr ewid. 5/38 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00100110/0,

l) część działki o nr ewid. 183 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00132114/1.

§ 5. Wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę **inwestycji mieszkaniowej**, **inwestycji towarzyszącej 1** i **inwestycji towarzyszącej 2** ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

1) działka o nr ewid. 5/33 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00132114/1;

2) działka o nr ewid. 5/35 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00132114/1;

3) działka o nr ewid. 5/37 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00132114/1;

4) część działki o nr ewid. 5/34 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00097342/0;

5) część działki o nr ewid. 5/36 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00097344/4;

6) część działki o nr ewid. 5/38 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00100110/0.

§ 6. Wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

1) część działki o nr ewid. 507 obręb 0004 – Łukasiewicza, KW nr PL1P/00021732/8;

2) część działki o nr ewid. 402 obręb 0004 – Łukasiewicza, KW nr PL1P/00066372/3;

3) część działki o nr ewid. 91 obręb 0005 – Kostrogaj Przemysłowy, KW nr PL1P/00106168/3;

4) działka o nr ewid. 5/33 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00132114/1;

5) działka o nr ewid. 5/35 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00132114/1;

6) działka o nr ewid. 5/37 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00132114/1;

7) działka o nr ewid. 2/3 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00106168/3;

8) część działki o nr ewid. 183 obręb 0007 – Działki, KW nr PL1P/00132114/1.

Rozdział 2.
Inwestycja Mieszkaniowa

§ 7. Określa się granice **inwestycji mieszkaniowej** – zgodnie z **Załącznikiem nr 1** do Uchwały, gdzie oznaczono je symbolami: **A-Z**, z wyłączeniem obszaru w granicach oznaczonych symbolami: **a-f**.

§ 8. Określa się:

1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań: 60 000 m²;

2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 63 454 m².

§ 9. Określa się:

1) minimalną liczbę mieszkań: 1 100;

2) maksymalną liczbę mieszkań: 1 410.

§ 10. Określa się zakres **inwestycji mieszkaniowej** przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

1) minimalną powierzchnię użytkową lokali usługowych i handlowych: 500 m²;

2) maksymalną powierzchnię użytkową lokali usługowych i handlowych: 2 515 m².

§ 11. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1) rozbiórkę:

a) zbiornika na wodę pitną o powierzchni zabudowy 154 m²,

b) budynku biurowego, 3 kondygnacyjnego, o powierzchni zabudowy 385 m²,

c) budynku niemieszkalnego, 1 kondygnacyjnego o powierzchni zabudowy 72 m²,

d) budynku przemysłowego, 1 kondygnacyjnego o powierzchni zabudowy 78 m²,

e) budynku przemysłowego, 1 kondygnacyjnego o powierzchni zabudowy 27 m²,

f) budynku niemieszkalnego, 1 kondygnacyjnego o powierzchni zabudowy 7 m²,

g) budynku niemieszkalnego, 1 kondygnacyjnego o powierzchni zabudowy 77 m²,

h) budynku przemysłowego, 1 kondygnacyjnego o powierzchni zabudowy 51 m²,

i) powierzchni utwardzonych: parkingów, dojść i dojazdów,

j) podziemnej infrastruktury technicznej: fragmentów sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych, telekomunikacyjnych,

k) studni głębinowych

– na podstawie osobnego opracowania w ramach odrębnych procedur dotyczących rozbiórki;

2) wycinkę istniejącej zieleni - na podstawie osobnego opracowania w ramach odrębnych procedur dotyczących wycinki;

3) realizację:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowo-handlowymi i garażami podziemnymi,

b) zagospodarowania terenu, w tym zagospodarowanie stropodachów nad podziemnymi częściami budynków, o których mowa w lit. a, obejmującego:

- drogi wewnętrzne oraz dojazdy do planowanych budynków,

- ciągi piesze i pieszo-jezdne między budynkami, w tym drogi pożarowe,

- miejsca postojowe naziemne,

- place i skwery ogólnodostępne z elementami zieleni, małą architekturą, w tym infrastrukturą wypoczynkową, rekreacyjną i sportową,

- elementy zieleni i małej architektury oraz drobne formy architektoniczne,

- pochylnie i schody terenowe do wewnętrznych patio wyniesionych ponad poziom terenu,

- infrastrukturę techniczną niezbędną do obsługi planowanej inwestycji.

§ 12. 1. Określa się powiązanie **inwestycji mieszkaniowej** z uzbrojeniem terenu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3:

1) z siecią wodociągową – poprzez włączenie w:

a) istniejącą sieć DN350 mm w ulicy Bielskiej,

b) planowane do wybudowania, w ramach **inwestycji towarzyszącej 2**, połączenie wodociągu DN350 mm w ulicy Bielskiej z wodociągiem DN100 mm w ulicy Przemysłowej;

2) z siecią kanalizacji ogólnospławnej – poprzez włączenie w istniejący kanał DN0,4 m w pasie drogowym ulicy Przemysłowej i DN0,3 m w ulicy Bielskiej;

3) z siecią elektroenergetyczną – poprzez przyłączenie do stacji transformatorowych istniejących i planowanych w ramach **inwestycji mieszkaniowej** podłączonych do sieci elektroenergetycznej w ulicy Bielskiej i ulicy Przemysłowej; lokalizacja trafostacji będzie określona w docelowych warunkach technicznych;

4) z siecią kanalizacji deszczowej – poprzez włączenie:

a) w istniejący kanał kdD600 w ulicy Przemysłowej na działce o nr ewid. 507,

b) do miejskiej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Bielskiej na działce o nr ewid. 91, po wybudowaniu fragmentu sieci w ulicy Bielskiej;

5) z siecią ciepłowniczą – poprzez włączenie w istniejącą sieć w ulicy Przemysłowej i w ulicy Bielskiej, z zastrzeżeniem że lokalizację węzłów cieplnych oraz przebieg przyłączy określą docelowe warunki techniczne;

6) z siecią teletechniczną – poprzez włączenie w istniejącą sieć w ulicy Bielskiej i w ulicy Przemysłowej.

2. Określa się, że inwestycja mieszkaniowa, pod względem infrastruktury technicznej i przyłączy, stanowić będzie integralną całość z **inwestycją towarzyszącą 1**.

3. Określa się realizację sieci, przyłączy i instalacji oraz usunięcie ewentualnych kolizji istniejących sieci, przyłączy i urządzeń z planowaną zabudową – na zasadach ogólnych w oparciu o art. 1 ust. 2 z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 13. 1. Określa się charakterystykę **inwestycji mieszkaniowej** – zgodnie z kolejnymi ustępami niniejszego paragrafu.

2. W zakresie niezbędnej liczby miejsc postojowych – określa się:

1) dla lokali mieszkalnych – nie mniej niż 1 i nie więcej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem że całkowita liczba miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych nie może być mniejsza niż 1 100 i większa niż 1 420, a 10% z całkowitej liczby miejsc należy urządzić jako miejsca ogólnodostępne;

2) dla lokali usługowych i handlowych:

a) obiekty handlowe, usługowe lub usługowo-handlowe o powierzchni użytkowej powyżej 50 m², a poniżej 2 000 m² – minimum 5 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej, i nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

b) gastronomia – minimum 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, maksimum 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

c) przychodnie lekarskie i poradnie – minimum 10 miejsc postojowych na 10 gabinetów, nie mniej niż 3 miejsca postojowe,

d) pozostałe obiekty usługowe (np. urzędy, biura o małym natężeniu ruchu, itp.) – minimum 10 miejsc postojowych na 1 000 m²,

e) pozostałe obiekty usługowe (np. banki, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, biura obsługi klienta i turystyczne, doradcze, instytucje finansowe, biura o dużym natężeniu ruchu, itp.) – minimum 15 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej,

f) lokale usługowe, handlowe i rzemieślnicze o powierzchni użytkowej/sprzedaży do 50 m² – nie wskazuje się minimalnej ilości miejsc postojowych

– z zastrzeżeniem, że całkowita liczba miejsc postojowych dla lokali usługowych i handlowych nie może być mniejsza niż 1 i większa niż 70, a 10% z całkowitej liczby miejsc należy urządzić jako miejsca ogólnodostępne;

3) dla obiektów lub terenów wielofunkcyjnych – łączną liczbę miejsc postojowych określa się jako sumę miejsc dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji;

4) dla parkingów powyżej 5 miejsc postojowych – liczbę miejsc dla osób niepełnosprawnych, określa się analogicznie do sposobu wyznaczenia liczby miejsc postojowych na drogach określonego w art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych.

3. W zakresie dostępu do drogi publicznej – określa się dostęp:

1) od strony ulicy Przemysłowej;

2) od strony ulicy Bielskiej;

3) od strony nowej drogi publicznej, realizowanej jako część **inwestycji towarzyszącej 2**.

4. W zakresie sposobu zagospodarowania odpadów – dla **inwestycji mieszkaniowej** i **inwestycji towarzyszącej 1**, określa się, że:

1) miejsca gromadzenia odpadów stałych stanowić będą wyodrębnione pomieszczenia w parterach budynków lub w kondygnacji podziemnej, dostępne z zewnątrz oraz dostępne dla osób z niepełnosprawnościami;

2) odpady będą segregowane i zagospodarowywane zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Płock.

5. W zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:

1) określa się realizację budynków o funkcjach:

a) mieszkalnej wielorodzinnej – funkcja główna: na kondygnacjach od 1 do 9,

b) usługowej i handlowej (usługi nieuciążliwe) – funkcja uzupełniająca: zlokalizowana na kondygnacji 1 (parter) – zgodnie z **Załącznikiem nr 2** do Uchwały,

c) garaż wielostanowiskowy dla samochodów osobowych – funkcja uzupełniająca: na kondygnacji -1 (podziemnej),

d) pomieszczenia techniczne (w tym zbiorniki retencyjne, węzły cieplne, pomieszczenia przyłączy, stacje transformatorowe, rozdzielnie elektryczne, separatory substancji ropopochodnych i inne niezbędne): zlokalizowane na kondygnacji -1 (podziemnej) i 0 (parter) – dokładna lokalizacja określona w projekcie budowlanym;

2) określa się realizację zagospodarowania terenu i stropodachów nad podziemnymi częściami budynków, o których mowa w pkt 1, obejmującą:

a) drogi wewnętrzne oraz dojazdy do planowanych budynków,

b) ciągi piesze i pieszo-jezdne między budynkami, częściowo na powierzchniach przepuszczalnych,

c) drogi pożarowe, częściowo na nawierzchniach utwardzonych, częściowo na wzmocnionej nawierzchni trawiastej,

d) miejsca postojowe naziemne,

e) place i skwery ogólnodostępne z elementami zieleni, małą architekturą, w tym infrastrukturą wypoczynkową, rekreacyjną i sportową,

f) elementy zieleni i małej architektury oraz drobne formy architektoniczne,

g) pochylnie i schody terenowe do wewnętrznych patio wyniesionych ponad poziom terenu,

h) infrastrukturę techniczną niezbędną do obsługi planowanej inwestycji,

3) przy realizacji obiektów, o których w pkt 1 i 2, określa się:

a) zakaz lokalizowania ogrodzeń od strony dróg publicznych,

b) nakaz zastosowania rozwiązań uwzględniających potrzeby wszystkich obywateli, w tym w szczególności osób starszych, z niepełnosprawnościami oraz dzieci,

c) dla zieleni lokalizowanej na stropodachach nad podziemnymi częściami budynków, o których mowa w pkt 1 – nakaz zastosowania warstw gruntu zapewniających naturalną wegetację roślin,

d) nakaz ukrycia „ślepych" ścian garaży wyniesionych ponad poziom terenu: pod skarpami z zielenią urządzoną, witrynami lokali usługowych i handlowych, lub za innymi elementami stanowiącymi kompozycję elewacji budynku;

4) planowany sposób zagospodarowania terenu określa **Załącznik nr 2** do Uchwały, z zastrzeżeniem że dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej oraz zabudowy, w tym usytuowanie jej części, funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, rzutów mieszkań – nastąpi na etapie projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

5) określa się realizację wszystkich: sieci, przyłączy oraz instalacji – na zasadach ogólnych, na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;

6) dla planowanych: **inwestycji mieszkaniowej**, **inwestycji towarzyszącej 1** i **inwestycji towarzyszącej** 2, określa się:

a) obsługę komunikacyjną samochodową:

- z ulicy Przemysłowej,
- z ulicy Bielskiej,
- z drogi projektowanej w ramach **inwestycji towarzyszącej 2**,
- z drogi wewnętrznej od strony południowej,

b) obsługę komunikacyjną pieszą, poprzez:

- istniejące chodniki wzdłuż ulicy Bielskiej,
- istniejące chodniki wzdłuż ulicy Przemysłowej,
- planowane chodniki w ramach **inwestycji towarzyszącej 2**,
- infrastrukturę planowaną na terenie **inwestycji mieszkaniowej**: ciągi piesze między budynkami, skwery i place ogólnodostępne,

c) obsługę pożarową poprzez:

- ulicę Bielską,
- ulicę Przemysłową,
- drogi wewnętrzne,
- drogę publiczną w ramach **inwestycji towarzyszącej 2**,
- ciągi piesze i pieszo-jezdne,
- części skwerów ogólnodostępnych planowanych na terenie **inwestycji mieszkaniowej**.

6. W zakresie charakterystycznych parametrów technicznych **inwestycji mieszkaniowej**, określa się, z zastrzeżeniem ust. 7:

1) powierzchnię terenu **inwestycji mieszkaniowej** (dalej: PTIM): ok. 57 900 m², z zastrzeżeniem, że:

a) PTIM może ulec zmianie na skutek zmian w ewidencji gruntów i budynków,

b) PTIM stanowi powierzchnię działki o nr ewid. 95, obręb 0005 – Kostrogaj Przemysłowy z wyłączeniem terenów pod **inwestycję towarzyszącą 1** i **inwestycję towarzyszącą 2**,

c) w przypadku podziału działek stanowiących teren inwestycji, we wniosku o pozwolenie na budowę, wskazane zostaną nowe numery działek ewidencyjnych;

2) powierzchnię zabudowy: maksimum 15 800 m²;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 27,5 % PTIM;

4) wysokość podziemnych części budynków: maksimum 1,95 m ponad poziom obecnego terenu;

5) powierzchnię biologicznie czynną na gruncie rodzimym oraz na stropodachach: minimum 14 480 m²;

6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% PTIM;

7) powierzchnię całkowitą, rozumianą jako suma powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych i podziemnych, z pominięciem balkonów i loggii – łącznie: maksimum 134 589 m², w tym dla:

a) części podziemnej: maksimum 41 000 m²,

b) części nadziemnej: maksimum. 93 589 m²;

8) powierzchnię użytkową nadziemną mieszkań i usług: maksimum 65 969 m², w tym dla:

a) powierzchni użytkowej mieszkań:

- minimum 60 000 m²,
- maksimum 63 454 m²;

b) powierzchni użytkowej lokali usługowych i handlowych:

- minimum 500 m²,
- maksimum 2 515 m²;

9) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej, rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, z wyłączeniem powierzchni kondygnacji podziemnych, balkonów, loggii i tarasów, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: maksimum 1,62;

10) wysokość budynków: 14,00-30,11 m. n.p.t.;

11) liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) minimum 1,

b) maksimum 9;

12) liczbę kondygnacji podziemnych: maksimum 1.

7. Określa się, że wartości określone w ust. 6 mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego, z zachowaniem:

1) wskaźników: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy nadziemnej;

2) maksymalnej i minimalnej: powierzchni użytkowej mieszkań, powierzchni użytkowej lokali usługowych i handlowych, liczby kondygnacji oraz wysokości budynków.

§ 14. Określa się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Inwestycja Towarzysząca 1

§ 15. Określa się granice **inwestycji towarzyszącej 1** – zgodnie z **Załącznikiem nr 1** do Uchwały, gdzie oznaczono je symbolami: **a-f**.

§ 16. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1) rozbiórkę:

a) powierzchni utwardzonych,

b) podziemnej infrastruktury technicznej: fragmentów sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych, telekomunikacyjnych

– na podstawie osobnego opracowania w ramach odrębnych procedur dotyczących rozbiórki;

2) wycinkę istniejącej zieleni – na podstawie osobnego opracowania w ramach odrębnych procedur dotyczących wycinki;

3) realizację budynku usługowego – żłobka, czyli dziennej placówki opiekuńczo-wychowawczej dla dzieci do lat 3, wraz z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu obejmującym m.in.:

a) plac wejściowy do budynku,

b) ciągi piesze i pieszo-jezdne zapewniające komunikację,

c) elementy zieleni i małej architektury,

d) plac zabaw.

§ 17. 1. Określa się powiązanie **inwestycji towarzyszącej 1** z uzbrojeniem terenu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3:

1) z siecią wodociągową – poprzez włączenie w istniejącą sieć DN350 mm w ulicy Bielskiej;

2) z siecią kanalizacji ogólnospławnej – poprzez włączenie w istniejący kanał DN 0,3 m w ulicy Bielskiej;

3) z siecią elektroenergetyczną – poprzez przyłączenie do stacji transformatorowych istniejących i planowanych w ramach **inwestycji mieszkaniowej** podłączonych do sieci elektroenergetycznej w ulicy Bielskiej i w ulicy Przemysłowej; lokalizacja trafostacji będzie określona w docelowych warunkach technicznych;

4) z siecią kanalizacji deszczowej – poprzez włączenie do miejskiej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Bielskiej;

5) z siecią ciepłowniczą – poprzez włączenie w istniejącą sieć w ulicy Bielskiej;

6) z siecią teletechniczną – poprzez włączenie w istniejącą sieć w ulicy Bielskiej.

2. Określa się, że **inwestycja towarzysząca 1**, pod względem infrastruktury technicznej i przyłączy, stanowić będzie integralną całość z inwestycją mieszkaniową.

3. Określa się realizację sieci, przyłączy i instalacji oraz usunięcie kolizji istniejących sieci, przyłączy i urządzeń z planowaną zabudową – na zasadach ogólnych w oparciu o art. 1 ust. 2 z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 18. 1. Określa się charakterystykę **inwestycji towarzyszącej 1** – zgodnie z kolejnymi ustępami niniejszego paragrafu.

2. W zakresie niezbędnej liczby miejsc postojowych – do obsługi **inwestycji towarzyszącej 1**, określa się:

1) minimum 10 miejsc postojowych na 10 sal pobytu, z zastrzeżeniem, że całkowita liczba miejsc postojowych dla **inwestycji towarzyszącej 1** nie może być mniejsza niż 1 i większa niż 15, a 10% z całkowitej liczby miejsc należy urządzić jako miejsca ogólnodostępne;

2) dla obiektów lub terenów wielofunkcyjnych – łączną liczbę miejsc postojowych określa się jako sumę miejsc dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia lub funkcji;

3) dla parkingów powyżej 5 miejsc postojowych – liczbę miejsc dla osób niepełnosprawnych, określa się analogicznie do sposobu wyznaczenia liczby miejsc postojowych na drogach określonego w art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych.

3. W zakresie dostępu do drogi publicznej – określa się: dostęp od strony ulicy Bielskiej, poprzez drogę wewnętrzną położoną na terenie **inwestycji mieszkaniowej**.

4. W zakresie sposobu zagospodarowania odpadów – określa się zgodnie z §13 ust. 4.

5. W zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:

1) określa się realizację budynku o funkcji:

a) usługowej – żłobek, czyli dzienna placówka opiekuńczo-wychowawcza dla dzieci do lat 3 – funkcja główna, zlokalizowana na wszystkich kondygnacjach;

b) garażu wielostanowiskowego dla samochodów osobowych – funkcja uzupełniająca, zlokalizowana na kondygnacji -1 (podziemnej);

2) określa się realizację zagospodarowania terenu i stropodachów nad podziemnymi częściami budynków, obejmującą:

a) plac wejściowy do budynku,

b) ciągi piesze i pieszo-jezdne zapewniające komunikację,

c) elementy zieleni i małej architektury,

d) plac zabaw;

3) planowany sposób zagospodarowania terenu określa **Załącznik nr 2** do Uchwały, z zastrzeżeniem że dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej oraz zabudowy, w tym usytuowanie jej części, funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, rzutów mieszkań – nastąpi na etapie projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

4) określa się realizację wszystkich: sieci, przyłączy oraz instalacji – na zasadach ogólnych, na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;

5) określa się obsługę komunikacyjną **inwestycji towarzyszącej 1**: zgodnie z §13 ust. 5 pkt 6.

6. W zakresie charakterystycznych parametrów technicznych – określa się, z zastrzeżeniem ust. 7:

1) powierzchnię terenu **inwestycji towarzyszącej 1** (PTIT1): ok. 1 085 m², z zastrzeżeniem że:

a) PTIT1 może ulec zmianie na skutek zmian w ewidencji gruntów i budynków,

b) w przypadku podziału działek stanowiących teren inwestycji we wniosku o pozwolenie na budowę, wskazane zostaną nowe numery działek ewidencyjnych;

2) powierzchnię zabudowy: maksimum 500 m²;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 45%;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% PTIT1;

5) powierzchnia całkowita maksimum 976 m²;

6) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej, rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, z wyłączeniem powierzchni kondygnacji podziemnych, balkonów, loggii i tarasów, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: maksimum 1,0;

7) wysokość budynku: maksimum 9 m n.p.t.;

8) liczba kondygnacji nadziemnych: maksimum 2;

9) liczba kondygnacji podziemnych: maksimum 1.

7. Określa się, że wartości określone w ust. 6 mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego, z zachowaniem:

1) wskaźników: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy;

2) maksymalnej i minimalnej: powierzchni użytkowej, liczby kondygnacji oraz wysokości budynków.

§ 19. Określa się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Inwestycja Towarzysząca 2

§ 20. Określa się granice **inwestycji towarzyszącej 2** – zgodnie z **Załącznikiem nr 1** do Uchwały, gdzie oznaczono je symbolami: **1-45**.

§ 21. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1) rozbiórkę:

a) dwóch budynków portierni, 1 kondygnacyjnych, zlokalizowanych przy bramie wjazdowej, o powierzchni ok. 8 m²,

b) powierzchni utwardzonych,

c) podziemnej infrastruktury technicznej: fragmentów sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych, telekomunikacyjnych

– na podstawie osobnego opracowania w ramach odrębnych procedur dotyczących rozbiórki;

2) wycinkę istniejącej zieleni - na podstawie osobnego opracowania w ramach odrębnych procedur dotyczących wycinki;

3) realizacja:

a) drogi publicznej łączącej ulicę Przemysłową i ulicę Bielską,

b) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,

c) miejsc postojowych naziemnych dla samochodów,

d) elementów zieleni i małej architektury oraz drobnych form architektonicznych,

e) elementów oświetlenia i odwodnienia,

f) podziemnej infrastruktury technicznej – sieci i przyłączy do obsługi **inwestycji mieszkaniowej**, **inwestycji towarzyszącej 1** i **inwestycji towarzyszącej 2**, w tym fragment kanalizacji deszczowej w ulicy Bielskiej.

§ 22. 1. Określa się powiązanie **inwestycji towarzyszącej 2** z uzbrojeniem terenu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3:

1) z siecią elektroenergetyczną – poprzez przyłączenie do stacji transformatorowych istniejących lub planowanych w ramach **inwestycji mieszkaniowej** podłączonych do sieci elektroenergetycznej w ulicy Bielskiej i w ulicy Przemysłowej; lokalizacja trafostacji będzie określona w docelowych warunkach technicznych;

2) z siecią kanalizacji deszczowej – poprzez przyłączenie do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Przemysłowej i w ulicy Bielskiej.

2. Określa się, że szczegółowe warunki przyłączenia do sieci inwestycji, realizowanych w ramach **inwestycji towarzyszącej 2**, zostaną określone w umowie na budowę drogi publicznej oraz umowie na budowę sieci kanalizacji deszczowej.

3. Określa się realizację sieci, przyłączy i instalacji oraz usunięcie kolizji istniejących sieci, przyłączy i urządzeń z planowaną zabudową – na zasadach ogólnych w oparciu o art. 1 ust. 2 z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 23. 1. Określa się charakterystykę **inwestycji towarzyszącej 2** – zgodnie z kolejnymi ustępami niniejszego paragrafu.

2. W zakresie sposobu zagospodarowania odpadów – określa się, że odpady będą zagospodarowywane zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Płock.

3. W zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:

1) określa się realizację:

a) drogi publicznej, łączącej ulicę Przemysłową i ulicę Bielską,

b) ciągów pieszych i piezo-rowerowych,

c) miejsc postojowych nadziemnych dla samochodów,

d) elementów zieleni i małej architektury oraz drobnych form architektonicznych,

e) elementów oświetlenia i odwodnienia,

f) podziemnej infrastruktury technicznej – sieci i przyłączy do obsługi **inwestycji mieszkaniowej**, **inwestycji towarzyszącej 1** i **inwestycji towarzyszącej 2**, w tym fragmentu kanalizacji deszczowej w ulicy Bielskiej;

2) planowany sposób zagospodarowania terenu określa **Załącznik nr 3** do Uchwały, z zastrzeżeniem, że dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej oraz warunki usunięcia ewentualnych kolizji określi umowa na budowę drogi publicznej oraz umowa na budowę sieci kanalizacji deszczowej;

3) określa się realizację wszystkich: sieci, przyłączy oraz instalacji – na zasadach ogólnych, na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;

4) określa się obsługę komunikacyjną **inwestycji towarzyszącej 1**: zgodnie z §13 ust. 5 pkt 6.

§ 24. Określa się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Przepisy Końcowe

§ 25. Integralną częścią uchwały są:

1) **Załącznik nr 1** – Granice terenów objętych: **inwestycją mieszkaniową**, **inwestycją towarzyszącą 1** i **inwestycją towarzyszącą 2**;

2) **Załącznik nr 2** – Planowany sposób zagospodarowania terenu **inwestycji mieszkaniowej** i **inwestycji towarzyszącej 1**;

3) **Załącznik nr 3** – Planowany sposób zagospodarowania terenu **inwestycji towarzyszącej 2**.

§ 26. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

§ 28. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

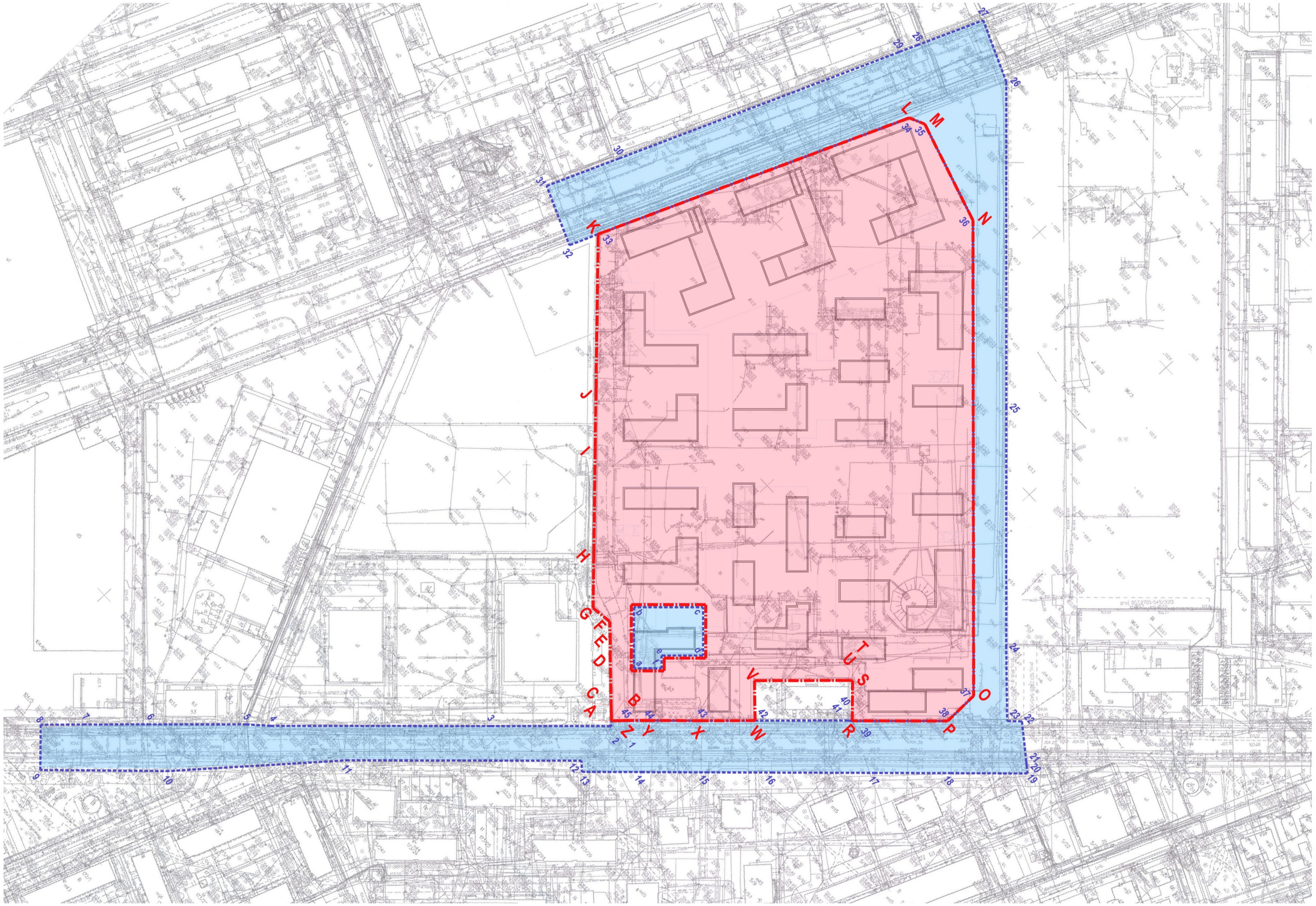
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Płocka

Artur Jaroszewski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 800/XLVI/2022
Rady Miasta Płocka
z dnia 29 września 2022 roku

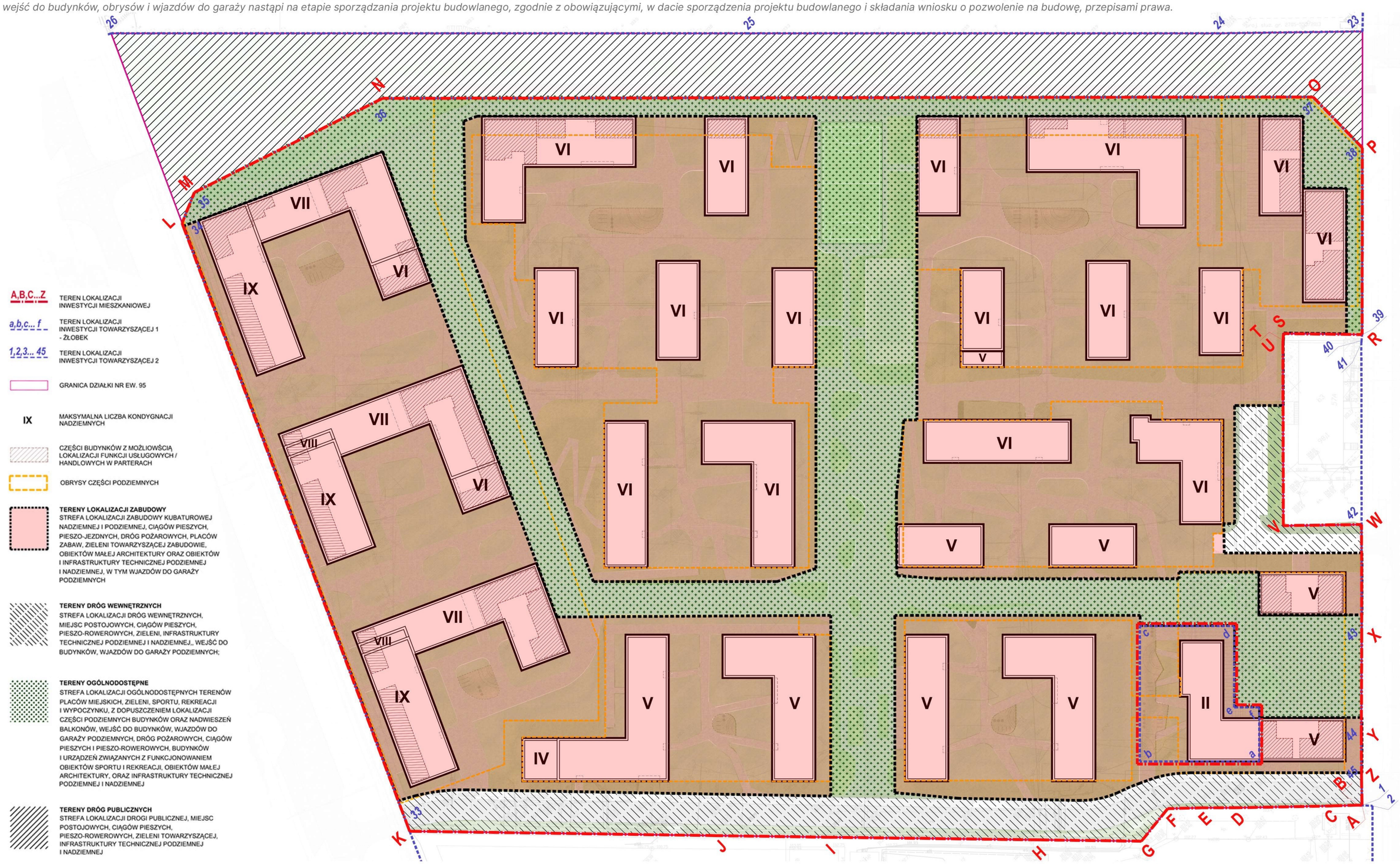
Granice terenów objętych: inwestycją mieszkaniową, inwestycją towarzyszącą 1 i inwestycją towarzyszącą 2



Planowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 800/XLVI/2022
Rady Miasta Płocka
z dnia 29 września 2022 roku

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej oraz zabudowy, w tym usytuowanie poszczególnych jej funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, rzutów mieszkań, wejść do budynków, obrysów i wjazdów do garaży nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzenia projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

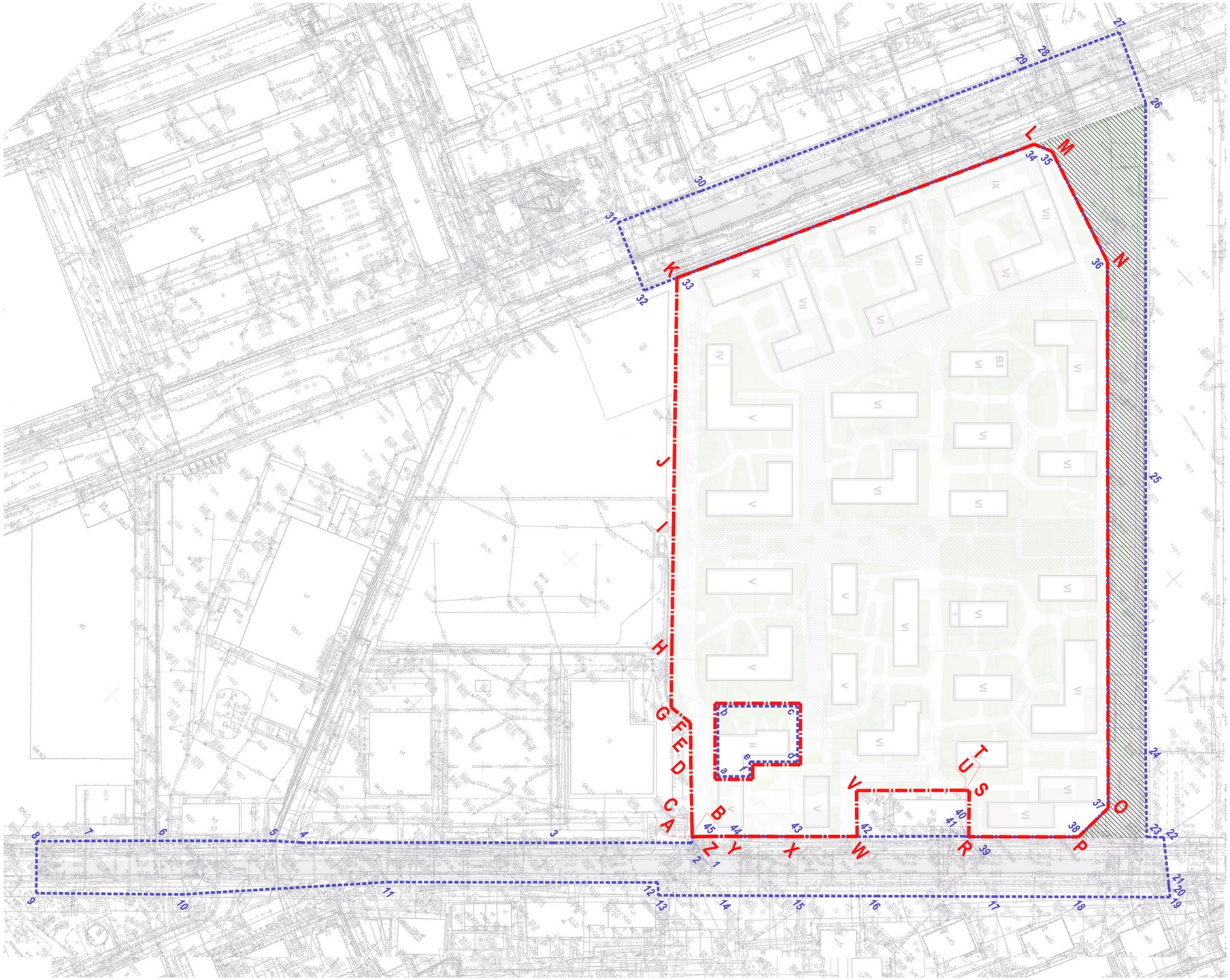


Planowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji towarzyszącej 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 800/XLVI/2022
Rady Miasta Płocka
z dnia 29 września 2022 roku

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej oraz zabudowy, w tym usytuowanie poszczególnych jej funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, rzutów mieszkań, wejść do budynków, obrysów i wjazdów do garaży nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzenia projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

SKALA 1:2000



LEGENDA:

A,B,C...Z — TEREN LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

a,b,c... f — TEREN LOKALIZACJI INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ 1 - ŻŁOBEK

1,2,3... 45 — TEREN LOKALIZACJI INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ 2

GRANICA DZIAŁKI NR EW. 95

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
STREFA LOKALIZACJI DROGI PUBLICZNEJ, MIEJSC POSTOJOWYCH, CIĄGÓW PIESZYCH, PIESZO-ROWEROWYCH, ZIELENI TOWARZYSZĄCEJ, INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ PODZIEMNEJ I NADZIEMNEJ