

Płock, dnia 14.09.2023r

WNG-I-ZO.0003.6.2023 MK
dot. WOP-I-ZO.0003.2309.2023.MK

**Szanowna Pani
Wioletta Kulpa
Radna
Rady Miasta Płocka**

W odpowiedzi na Pani interpelację złożoną w dniu 31.08.2023 r. w sprawie zagospodarowania terenów stanowiących sąsiedztwo bloku położonego w Płocku przy al. Jana Pawła II 74 tj. nieruchomości oznaczonych jako działki nr 2821/2 o pow. 0,2033 ha i nr 3693/7 o pow. 0,2636 ha (łącznie pow. 0,4669 ha) wyjaśniam:

1) Odnośnie historii stanu własności nieruchomości informuję, iż:

- Aktem notarialnym Rep A 2149/90 z dnia 25.04.1990 r. (ksero w załączeniu) Skarb Państwa oddał na rzecz Międzyzakładowej Sp-ni Mieszkaniowej „Chemik” w wieczyste użytkowanie niezabudowane działki gruntu o nr ewid.: 520/6, 3252, 2821/1, 2821/2 i 2821/3 o łącznej pow. 3,0754 ha, położone w Płocku na osiedlu Podolszyce-Południe z przeznaczeniem pod wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe.

Nieruchomość składająca się z w/w działek oddana została w użytkowanie wieczyste na 99 lat tj. do 25.04.2089 roku.

Na podstawie w/w aktu notarialnego ustalone zostały opłaty roczne w oparciu o kształtujące się wówczas ceny gruntu (wartość nieruchomości 212 264 108 zł – opłaty roczne 2 122 541 zł). Przed zawarciem aktu notarialnego Sp-nia dokonała wpłaty na konto Skarbu Państwa pierwszej opłaty rocznej stanowiącej 25-krotność opłaty rocznej w wysokości 53 066 025 zł.

- Na wniosek Międzyzakładowej Sp-ni Mieszkaniowej „Chemik” Decyzją nr WUG.II.RK.7410-3/2005 z dnia 28.01.2005r połączono (scalono) działki o nr ewid.: 520/6, 2821/5 i 3252/1 o łącznej pow. 2,0259 ha w jedną nieruchomość i nadano nowy nr ewid. 3693.

- Decyzją nr WUG.II.RK.7430-41/2005 z dnia 24.08.2005r zatwierdzono projekt podziału działki o nr ewid. 3693 na działki o nr ewid.: 3693/1, 3693/2, 3693/3, i 3693/4.

Działka o nr ewid. 3693/4 - zabudowana budynkiem mieszkalnym przy ul. Czerwonych Kosynierów 3 i 5,

Działka o nr ewid. 3693/1 – zabudowana budynkiem mieszkalnym przy ul. Jana Pawła II 74,

Działka o nr ewid. 3693/3 – stanowi drogę wewnętrzną.

- Decyzją nr WGD.RG.7430-161/2005/2008 z dnia 06.03.2008r zatwierdzono projekt podziału działki o nr ewid. 3693/2 na działki o nr ewid.: 3693/5, 3693/6 i 3693/7.

Działka o nr ewid. 3693/5 - zabudowana budynkiem mieszkalnym przy ul. Jana Pawła II 74,

Działka o nr ewid. 3693/6 – stanowi drogę wewnętrzną.

- Aktem notarialnym Rep A 4919/2020 z dnia 19.08.2020r Międzyzakładowa S-pnia Mieszkaniowa „Chemik” sprzedała na rzecz Tectum Inwest Sp.z.o.o Spółka Komandytowa prawo użytkowania wieczystego działek o nr ewid. 3693/7 i 2821/2 (droga) o łącznej powierzchni 0,4669 ha za cenę brutto 1 236 150,00 zł (w tym kwota netto 1 005 000,00 zł).

Zgodnie z zapisami w/w aktu notarialnego Spółdzielnia skierowała cztery zapytania ofertowe do różnych podmiotów w tym min. do Tectum Inwest sp.z o.o w sprawie zaproszenia do złożenia oferty na zakup działek o nr ewid 3693/7 i 2821/2 będących w jej użytkowaniu wieczystym. Zgodnie z protokołem z posiedzenia Zarządu Międzyzakładowej Sp-ni Mieszkaniowej „Chemik” w sprawie rozstrzygnięcia przetargu na zakup w/w działek wynika, iż najbardziej korzystną cenowo ofertę przedstawiła spółka Tectum Inwest sp.zo.o.

2) Odnośnie przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz sposobu ich zagospodarowania informuję, że:

- dla przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Swojska – Nowickiego” w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 135/VII/2019 Rady Miasta Płocka z 25 kwietnia 2019 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 10 maja 2019 roku poz. 6183. Wskazane w piśmie lokalizacje położone są na terenie oznaczonym symbolem 3MW, dla którego plan ustala:

- przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu, usługi sportu i rekreacji.

W ramach parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy plan ustala:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,7;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu – 30%;
- maksymalna wysokość zabudowy – 16 m.

W zakresie liczby miejsc do parkowania plan ustala:

- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: min. 1/1 mieszkanie, max. 2/1 mieszkanie;
- dla obiektów handlowych lub usługowo-handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m², a poniżej 2 000 m² : min. 5/1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca;
- dla gastronomii: min. 10/100 miejsc konsumpcyjnych, max. 20/100 miejsc konsumpcyjnych;
- dla pozostałych obiektów usługowych (np. urzędy, biura o małym natężeniu ruchu, itp.): min. 10/1000 m² powierzchni użytkowej;
- dla pozostałych obiektów usługowych (np. banki, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, biura obsługi klienta i turystyczne, doradcze, instytucje finansowe, biura o dużym natężeniu ruchu, itp.): min. 15/1000 m² powierzchni użytkowej.

Zaznaczyć należy, iż przyjęte w ww. planie miejscowym ustalenia stanowią bezpośrednią kontynuację ustaleń poprzednio obowiązującego na tym terenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Podolszyce Południe w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 391/XXVII/08 Rady Miasta Płocka z 30 września 2008 roku, zgodnie z którym przedmiotowy teren oznaczony był symbolem 9MW, dla którego obowiązywały ustalenia:

- przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne w formie budynków wielomieszkaniowych o trzech i więcej mieszkaniach;
- przeznaczenie dopuszczalne:
 - usługi, handel, biura o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu,
 - garaże,
 - stacje transformatorowe;
- przeznaczenie niedozwolone:

- wyklucza się przedsięwzięcia, których użytkowanie może skutkować istotnym naruszeniem standardów jakości środowiska lub powodować emisję do środowiska substancji lub energii ponad dopuszczalny przepisami poziom,
- wyklucza się prowadzenie działalności produkcyjnej,
- wyklucza się prowadzenie działalności: usługowej, handlowej, biurowej o uciążliwości przekraczającej granice lokalu.

Jednocześnie w ramach parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy plan wprowadzał następujące ustalenia:

- minimalna intensywność zabudowy 0,7 dla terenu, działki wydzielonej w ramach terenu;
- obowiązuje min. 25% powierzchni terenu lub działki wydzielonej w ramach terenu jako powierzchnia biologicznie czynna;
- minimalna wysokość budynków 3 kondygnacje, maksymalna wysokość budynków – 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe.

W zakresie liczby miejsc do parkowania plan wprowadzał następujące ustalenia:

- obowiązuje zapewnienie 1,5 miejsca postojowego lub garażu na 1 mieszkanie w ramach własnego terenu;
- dla usług, handlu, biur obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla pracowników lub klientów w minimalnej ilości:
 - 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usług handlu,
 - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biurowej,
 - 20 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych dla gastronomii,
 - 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług.

Jednocześnie informuję, że na potrzeby bloku wielorodzinnego budowanego na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 3693/7 zapewniono na podstawie zapisów planu miejscowego odpowiednią ilość miejsc postojowych, z których część (53 miejsca), zaprojektowano w formie parkingów naziemnych na terenie nieruchomości o numerze ewidencyjnym gruntów 2821/2. Wszystkie miejsca postojowe, także te zaplanowane w sąsiedztwie bloku przy al. Jana Pawła II 74 (dokładnie 25 miejsc postojowych), zostały zaprojektowane w zgodzie z zapisami przywołanego przez Panią Radną Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 roku, poz. 1225 tj.), które zakłada odpowiednie odległości sytuowania miejsc postojowych zarówno od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, jak i od granicy z działką budowlaną. I tak, zgodnie z § 19 w/w Rozporządzenia, dla sytuowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych w przypadku parkingu od 11 do 60 miejsc postojowych włącznie, od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym odległość ta nie może być mniejsza niż 10 m, natomiast od granic działki budowlanej - nie mniejsza niż 6m. W analizowanym przypadku, w zatwierdzonych projektach budowlanych, odległości te wynoszą odpowiednio – 10,9 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi w budynku zlokalizowanym przy al. Jana Pawła II 74 oraz 6 m od granicy z działką na której ten blok został zlokalizowany.

3) Odnośnie usunięcia drzew i krzewów rosnących na działce o nr ewid. 2821/2 informuję, że: - Tectum Inwest Pietras Sp. k. wystąpiła w dniu 13.06.2023 r. z wnioskiem o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów rosnących na działce o nr ewid. 2821/2 w związku z planowaną inwestycją. W dniu 04.07.2023 r. przeprowadzono oględziny w terenie podczas których zweryfikowano obwody pni drzew (zmierzono je na wysokości 130 cm i 5 cm) oraz ich lokalizację w terenie.

Lokalizacja ww. drzew i krzewów uniemożliwia wykonanie prac związanych z planowaną budową drogi wewnętrznej wraz z miejscami postojowymi, będącej częścią inwestycji pn.

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, instalacjami wewnętrznymi, murami oporowymi i infrastrukturą techniczną (parking naziemny, utwardzenia, podziemny zbiornik retencyjny na wodę opadową) przewidzianych do realizacji w Płocku przy ul. Czerwonych Kosynierów, na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów 2821/2, 3693/7 (obręb 1)”, na którą zostało już uzyskane pozwolenie na budowę Decyzją Prezydenta Miasta Płocka Nr 15/2022 z dnia 21.01.2022 r. WRM-IV.6740.251.2021.RC

Na podstawie analizy przedłożonej dokumentacji oraz ustaleń przeprowadzonych w terenie uznano wnioski za zasadny.

W dniu 11.07.2023 r. wydana została decyzja Prezydenta Miasta Płocka znak WKŚ-II.6131.178.2023.KPM zezwalająca na usunięcie 3 szt. drzew i 105 m² krzewów.

Lokalizacja wyszczególnionych we wniosku drzew i krzewów w granicach zaprojektowanej drogi wewnętrznej uniemożliwia wykonanie prac związanych z ww. zamierzeniem inwestycyjnym.

Wydano zezwolenie na usunięcie:

- 3 szt. brzozy brodawkowatej o obwodach pni na wysokości 130 cm: 64, 45 i 42 cm,
- 105 m² krzewów śnieguliczki koralowej w formie nieformowanego żywopłotu

z ww. nieruchomości.

Wydanie zezwolenia na usunięcie 3 szt. drzew i 105 m² krzewów zostało uzależnione od realizacji nasadzeń zastępczych:

- 3 sztuk drzew liściastych **o obwodzie pnia na wysokości 100 cm: min. 16 cm** gatunków do wyboru np.: lipa drobnolistna, klon jawor, klon pospolity, klon polny, klon ginnala, śliwa wiśniowa 'Pissardi', posadzonymi na terenie działki nr ewid. 2821/2 (obręb 1) położonej przy ul. Czerwonych Kosynierów, **w terminie do 31 grudnia 2024r.**
- 105 m² krzewów gatunku do wyboru np: śnieguliczka koralowa, berberys thunberga, irga błyszcząca, tawuła van Hutte'a, posadzonymi na terenie działki nr ewid. 2821/2 (obręb 1) położonej przy ul. Czerwonych Kosynierów, **w terminie do 31 grudnia 2024r.**

Umorzono postępowanie w części dotyczącej usunięcia:

- 4 szt. jarzębu pospolitego o obwodach pni na wysokości 5 cm: 22, 26, 48 i 41 cm;
- 3 szt. brzozy brodawkowatej o obwodach pni na wysokości 5 cm: 48, 49 i 28 cm –
- 1 szt. jabłoni dzikiej o obwodzie pnia na wysokości 5 cm: 38 cm

Umorzono postępowanie w części dotyczącej usunięcia drzew wyszczególnionych powyżej.

Zgodnie z art. 83 f ust. 1 pkt. 3a), 3b) i 3c) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023r., poz. 1336 t.j.) usunięcie drzew, których obwód na wysokości 5 cm nie przekracza:

- 80 cm – w przypadku topoli wierzb, klonu jesionolistnego oraz klonu srebrzystego,
- 65 cm – w przypadku kasztanowca zwyczajnego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego
- 50 cm – w przypadku pozostałych gatunków drzew – nie wymaga uzyskania zezwolenia w formie decyzji administracyjnej.

Art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego stanowi, że gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części.

Spółka Tectum jest jedynym użytkownikiem wieczystym nieruchomości nr ewid. 2821/2, w związku z tym była jedyną stroną postępowania o wydanie zezwolenia na usunięcie ww. drzew. Ani Spółka TECTUM ani Prezydent Miasta Płocka nie mieli obowiązku informowania mieszkańców sąsiadujących z ww. nieruchomością działek o toczącym się postępowaniu w zakresie ich usunięcia.

Załącznik:

- akt notarialny Rep A 2149/90 z dnia 25.04.1990 r.

Otrzymują:

1. Adresat
2. WOP
3. WOR
4. WNG a/a

Zpoważaniem,

ZASTĘPCA PREZYDENTA

(Miasta Płocka)

Artur Zieliński