UCHWAŁA NR 329/XVIII/2025
RADY MIASTA PŁOCKA

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Kutnowskiej 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 2024 r. poz. 195 z późn. zm.), w związku z art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), a także na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), **Rada Miasta Płocka**

uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się, na wniosek Inwestora: WRI-DEWELOPER Sp. z o.o., o numerze KRS: 0000606288, z siedzibą w Ciechanowie przy ul. Powstańców Wielkopolskich 7A/48, lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Kutnowskiej w Płocku, zwanej dalej „**inwestycją mieszkaniową**".

2. Ustala się że inwestycja mieszkaniowa obejmować będzie:

1) budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z których każdy posiadać będzie cztery kondygnacje nadziemne oraz maksymalnie jedną kondygnację podziemną, przeznaczoną między innymi na miejsca postojowe i pomieszczenia techniczne;

2) budowę infrastruktury towarzyszącej:

a) wewnętrznego układu komunikacyjnego, obejmującego komunikację wewnętrzną i chodniki,

b) parkingów,

c) placu zabaw,

d) wiat rowerowych,

e) sieci wewnętrznych i przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, gazowego i elektroenergetycznego;

3) realizację zieleni urządzonej.

3. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej: na działkach o nr ewid.:

1) 174/4, obręb 0014 Góry;

2) 174/5, obręb 0014 Góry;

3) 174/6, obręb 0014 Góry.

§ 2. Określa się **granice inwestycji mieszkaniowej** jako granice terenu obejmującego działki o nr ewid.: 174/4, 174/5, 174/6, obręb 0014 Góry – zgodnie z **Załącznikiem nr 1** do Uchwały, gdzie oznaczono je literami: **A-B-C-D-E-F-A**.

§ 3. Określa się **powierzchnię użytkową mieszkań**:

1) minimalną: 5800 m²;

2) maksymalną: 7000 m².

§ 4. Określa się **liczbę mieszkań**:

1) minimalną: 100;

2) maksymalną: 144.

§ 5. Określa się że w granicach Inwestycji mieszkaniowej nie będzie prowadzona działalność handlowa lub usługowa.

§ 6. Określa się **zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu**:

1) w ramach inwestycji mieszkaniowej nastąpi realizacja:

a) czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) ciągów pieszych,

c) ciągów pieszo-jezdnych,

d) miejsc postojowych naziemnych,

e) terenów przeznaczonych pod ogródki przydomowe,

f) terenów przeznaczonych pod wiaty rowerowe,

g) terenów przeznaczonych pod powierzchnię biologiczne czynną, zieleń niską i wysoką,

h) terenów przeznaczonych pod małą architekturę,

i) placu zabaw,

j) infrastruktury niezbędnej do obsług planowanej inwestycji;

2) w ramach inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się zmian obejmujących istniejące budowle:

a) sieć teletechniczną, położoną na działce o nr ewid. 174/6, obręb 0014 Góry,

b) napowietrzną linię średniego napięcia, położoną na działce o nr ewid. 174/5, obręb 0014 Góry.

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

1) z siecią wodociągową – poprzez przyłączenie do istniejącej sieci dn160, położonej na dz. o nr ewid. 171, obręb 0014 Góry (według odrębnego opracowania) lub, po zrealizowaniu planowanych sieci przez zewnętrzne podmioty, z uzbrojenia położonego na dz. o nr ewid. 174/6, obręb 0014 Góry;

2) z siecią kanalizacji sanitarnej – poprzez przyłącze do projektowanej i realizowanej przez podmioty zewnętrzne sieci znajdującej się na dz. o nr ewid. 174/6, obręb 0014 Góry lub, w przypadku braku realizacji sieci przez podmioty zewnętrzne, przyłączenie do istniejącej sieci kanalizacyjnej na skrzyżowaniu ulicy Gajowej i ulicy Podleśnej, według odrębnego opracowania;

3) z siecią elektroenergetyczną – poprzez przyłącze do sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w granicach działek Inwestora lub, po wybudowaniu planowanego transformatora, na dz. o nr ewid. 174/4, obręb 0014 Góry;

4) z siecią gazową – poprzez przyłączenie do istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia dn110 znajdującej się w pasie drogowym ul. Kutnowskiej, na dz. o nr ewid. 67, obręb 0014 Góry;

5) z siecią teletechniczną – poprzez przyłącze do istniejącej sieci teletechnicznej znajdującej się na dz. o nr ewid. 174/6, obręb 0014 Góry.

2. Określa się że planowane sieci: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji wodociągowej i gazowa, w przypadku konieczności ich realizacji będą realizowane według odrębnych opracowań, 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.

§ 8. Określa się **charakterystykę inwestycji mieszkaniowej**:

1) określa się **zapotrzebowania na wodę**, z zastrzeżeniem pkt 6:

a) na cele socjalno-bytowe: 65,5 m^3/dobę,

b) na cele przeciwpożarowe (zewnętrzne): 10 dm^3/s;

2) określa się **zapotrzebowania na energię elektryczną**, z zastrzeżeniem pkt 6: zasilanie podstawowe – 466kW;

3) określa się **sposób odprowadzania ścieków sanitarnych**, z zastrzeżeniem pkt 6: do kanalizacji miejskiej, w ilości szacowanej na 65,5 m^3/dobę;

4) określa się **sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**, z zastrzeżeniem pkt 6: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo, na terenie inwestycji mieszkaniowej, w ilości szacowanej na 90 dm^3/s z całej inwestycji (przepływ obliczeniowy);

5) określa się **zapotrzebowanie na ciepło**, z zastrzeżeniem pkt 6 – szacowany przydział mocy cieplnej:

a) na cele centralnego ogrzewania: 340 kW,

b) na cele ciepłej wody użytkowej: 280 kW;

6) określa się że wartości podane w pkt 1-5 mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego o 20%;

7) określa się **zapotrzebowanie na teletechnikę**: przyłączenie do istniejących sieci teletechnicznych znajdujących się na terenie inwestycji, na dz. o nr ewid. 174/6, obręb 0014 Góry;

8) określa się **sposób zagospodarowania odpadów**, w ilości szacowanej na 440 kg/dobę, poprzez:

a) gromadzenie w miejscach gromadzenia odpadów stałych, stanowiących utwardzone place znajdujące się na terenie inwestycji mieszkaniowej,

b) segregowanie i zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Płocka;

9) w zakresie **niezbędnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych**: określa się że minimalna liczba miejsc postojowych musi wynosić co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań, przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej:

a) minimalnie: 150,

b) maksymalnie: 240, przy czym maksymalnie 192 miejsca na terenie inwestycji mieszkaniowej;

10) w zakresie **niezbędnej liczby miejsc postojowych dla rowerów**:

a) określa się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1/1 lokal mieszkalny,

b) nakazuje się lokalizowanie miejsc postojowych w wiatach na terenie inwestycji mieszkaniowej;

11) określa się **planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych**: na terenie inwestycji mieszkaniowej planowana jest realizacja, z zastrzeżeniem pkt 12:

a) zabudowy, obejmującej:

- funkcję mieszkaniową wielorodzinną,
- pomieszczenia techniczne, pomocnicze oraz komunikację wewnętrzną,
- garaże wielostanowiskowe dla samochodów osobowych na kondygnacjach podziemnych,

b) zagospodarowania terenu, obejmującego:

- ciągi piesze,
- ciągi pieszo-jezdne,
- miejsca postojowe naziemne,
- tereny przeznaczone pod ogródki przydomowe,
- tereny przeznaczone pod wiaty rowerowe,
- tereny przeznaczone pod powierzchnię biologicznie czynną,
- przestrzeń rekreacyjną, charakteryzującą się rozwiązaniami uwzględniającymi potrzeby wszystkich obywateli, w szczególności osób starszych, osób z niepełnosprawnościami oraz dzieci,
- zieleń niską oraz wysoką,
- małą architekturę,
- plac zabaw,
- infrastrukturę niezbędną do obsługi inwestycji mieszkaniowej;

12) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych – określono, w formie graficznej, na **Załączniku nr 1**, przy czym dokładne usytuowanie elementów zabudowy, zagospodarowania terenu oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, o których mowa w pkt 11 – nastąpi na etapie projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na dzień sporządzenia projektu budowlanego i złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę;

13) określa się **charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej**:

a) **powierzchnię terenu inwestycji mieszkaniowej**: 17155 m²,

b) **powierzchnię zabudowy**:

- minimalną: 2000 m²,

- maksymalną: 2240 m²,

c) **powierzchnię całkowitą**, liczoną jako suma powierzchni całkowitych kondygnacji podziemnych oraz nadziemnych: maksymalnie 20000 m²,

d) **wskaźnik powierzchni nowej zabudowy**: maksymalnie 17,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej,

e) **wskaźnik intensyności zabudowy (zabudowa nadziemna i podziemna razem)**: maksymalnie 1,2,

f) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 35% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej,

g) **powierzchnię użytkową mieszkań**:

- minimalną: 5800 m²,

- maksymalną: 7000 m²,

h) **liczbę kondygnacji nadziemnych**: 4,

i) **liczbę kondygnacji podziemnych**:

- minimalną: 0,

- maksymalną: 1,

j) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 13 m,

k) **szerokość elewacji frontowych**:

- minimalną: 30 m,

- maksymalną: 42 m;

14) wskazuje się że **dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko** określa Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 28 lutego 2025 r., znak: WKŚ-I.6220.26.2024.ER, w której inwestycję mieszkaniową zaliczono do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b i § 3 ust. 1 pkt 58 lit. a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), jako:

a) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,

b) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy.

§ 9. Wskazuje się **nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową**:

1) działka nr ewid. 174/4, obręb 0014 Góry, miasto Płock - KW nr PL1P/00141309/1;

2) działka nr ewid. 174/5, obręb 0014 Góry, miasto Płock - KW nr PL1P/00141310/1;

3) działka nr ewid. 174/6, obręb 0014 Góry, miasto Płock - KW nr PL1P/00093994/7.

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej 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.

§ 11. Nie wskazuje się nieruchomości, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 12. Określa się **warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska**: zgodnie z Decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 28 lutego 2025 r., znak: WKŚ-I.6220.26.2024.ER oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Określa się **warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków**: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 15. Integralną częścią uchwały jest **Załącznik nr 1**, określający granice terenu inwestycji mieszkaniowej oraz planowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych w formie graficznej.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Płocka.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Płocka

Artur Jaroszewski

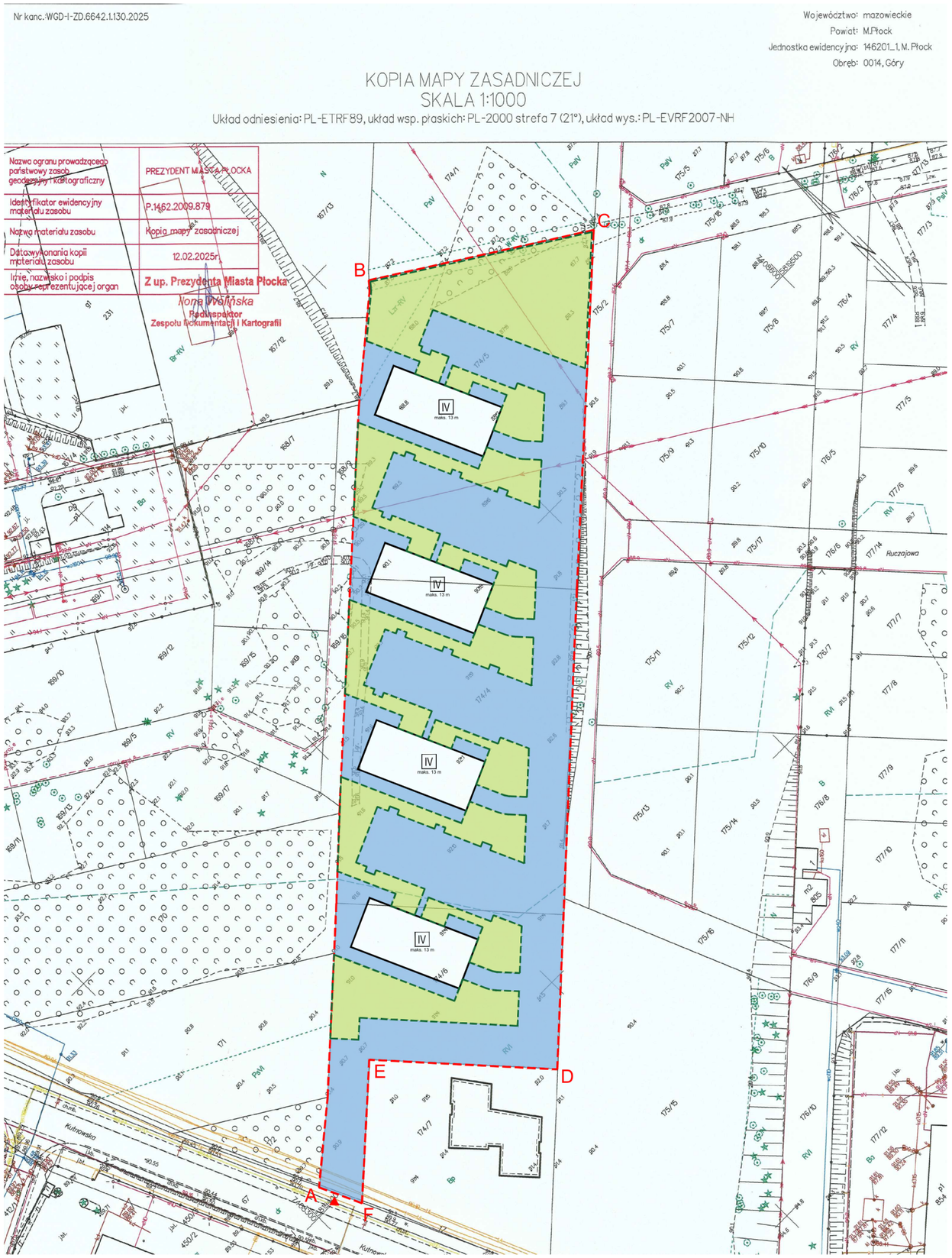
Załącznik do
uchwały nr 329/XVIII/2025
Rady Miasta Płocka
z dnia 30 października 2025 r.

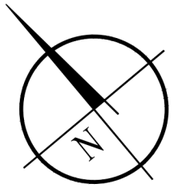
CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ W FORMIE GRAFICZNEJ
Skala 1:1000

OBIEKT: **Budowa 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, komunikacji wewnętrznej, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenu**

ADRES: **Płock, ul. Kutnowska**
dz. nr 174/4, 174/5, 174/6

INWESTOR: **WRI - DEWELOPER Sp. z o.o.**
ul. Powstańców Wielkopolskich 7A/48,
06 - 400 Ciechanów





0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

A-B...-A	GRANICE TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
	PROJEKTOWANE BUDYNKI O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (GRANICA OBRYSU ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH KONDYGNACJI NADZIEMNYCH Z TOLERANCJĄ DO 5 M)
IV	LICZBA KONDYGNACJI PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
maks. 13 m	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
	OBSZARY STANOWIĄCE OGÓLNODOSTĘPNE, NIEOGRODZONE, URZĄDZONE TERENY WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU PRZEZNACZONE POD LOKALIZACJĘ: PLACÓW ZABAW, CIĄGÓW PIESZYCH, ZIELENI TOWARZYSZĄCEJ ZABUDOWIE, MAŁEJ ARCHITEKTURY I PRZESTRZENI REKREACYJNYCH ORAZ INFRASTRUKTURY NIEZBĘDNEJ DO OBSŁUGI INWESTYCJI, WTYM NADZIEMNEJ I PODZIEMNEJ (GRANICA WYDZIELENIA OBSZARU Z TOLERANCJĄ DO 5 M)
	OBSZAR PRZEZNACZONY POD LOKALIZACJĘ: PODZIEMNYCH CZĘŚCI BUDYNKÓW (W TYM GARAŻY PODZIEMNYCH WRAZ ZE ZJAZDAMI - W PRZYPADKU ICH REALIZACJI), DRÓG, CIĄGÓW PIESZYCH I PIESZO - JEZDNYCH (W TYM DOJŚĆ I DOJAZDÓW DO BUDYNKÓW), MIEJSC POSTOJOWYCH NAZIEMNYCH, OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH DLA MIESZKAŃ, ZIELENI TOWARZYSZĄCEJ ZABUDOWIE ORAZ INFRASTRUKTURY NIEZBĘDNEJ DO OBSŁUGI INWESTYCJI (GRANICA WYDZIELENIA OBSZARU Z TOLERANCJĄ DO 5 M)
	PLANOWANY WJAZD NA TEREN INWESTYCJI OD ULICY KUTNOWSKIEJ