

## **Regulamin**

### **Płockiego Parku Przemysłowo – Technologicznego**

*Zważywszy, że misją Płockiego Parku Przemysłowo – Technologicznego jest tworzenie oraz rozwój silnego ośrodka biznesowego w Płocku zapewniającego podmiotom gospodarczym, inwestującym na jego terenie, dogodne warunki prowadzenia oraz rozwoju i komercjalizacji nowych technologii, prowadzących do systematycznego zwiększania innowacyjności oraz konkurencyjności produktów i usług dostosowanych do trendów rynkowych, wydaje się niniejszy regulamin obowiązujący na terenie Płockiego Parku Przemysłowo – Technologicznego.*

#### **§ 1**

1. Ilekroć w „Regulaminie” używa się określenia:

- **„Zarządzający”** oznacza to Płocki Park Przemysłowo – Technologiczny S.A. z siedzibą w Płocku, zwany także „PPP-T S.A.”,
- **„Inwestor”** oznacza to podmiot prowadzący bądź planujący prowadzić działalność gospodarczą na obszarze objętym strefami inwestycyjnymi Płockiego Parku Przemysłowo – Technologicznego,
- **„Strefy Inwestycyjne PPPT”** lub **„Strefy PPPT”** oznacza to Strefy Inwestycyjne Płockiego Parku Przemysłowo – Technologicznego.

#### **§ 2**

Regulamin określa sposób zarządzania „Strefami Inwestycyjnymi PPPT”, a w szczególności określa wzajemne relacje pomiędzy „Zarządzającym” a „Inwestorem”.

#### **§ 3**

Regulamin obowiązuje na całym obszarze Płockiego Parku Przemysłowo – Technologicznego, tj. obszarze objętym „Strefami Inwestycyjnymi PPPT”.

#### **§ 4**

Zarządzający uprawniony jest w szczególności do:

- prowadzenia negocjacji i przetargów celem ustalenia podmiotów gospodarczych, które uzyskają pozwolenie na budowę i/lub będą prowadzić działalność gospodarczą na terenach „Stref Inwestycyjnych PPPT” zgodnie z uwarunkowaniami urbanistycznymi, ekologicznymi itp.,

- prowadzenia na podstawie uregulowań wewnętrznych „Zarządzającego” lub stosownych pełnomocnictw rozmów, przetargów i negocjacji mających na celu zawarcie odrębnych umów na wydzierżawienie lub zbycie nieruchomości gruntowych położonych na terenie „Stref Inwestycyjnych PPPT” i realizowania uprawnień wynikających z tych umów,
- określania zasad i warunków funkcjonowania „Inwestorów” na terenie „Stref Inwestycyjnych PPPT”,
- określania zasad współpracy podmiotów funkcjonujących na terenie „Stref Inwestycyjnych PPPT”, szczególnie w zakresie korzystania z infrastruktury technicznej będącej we władaniu Zarządzającego,
- pierwokupu prawa własności i/lub wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych położonych na terenie „Stref Inwestycyjnych PPPT”,
- wydawania opinii w sprawie zagospodarowania „Stref Inwestycyjnych PPPT”.

## § 5

1. „Zarządzający” utrzymuje we właściwym stanie drogi, place, ciągi piesze oraz zieleńce, których jest właścicielem.
2. „Inwestorzy” utrzymują we właściwym stanie drogi, place, ciągi piesze i zieleńce, których są właścicielami lub posiadaczami zależnymi.
3. Drogi, place, ciągi piesze oraz zieleńce znajdujące się na terenie „Stref Inwestycyjnych PPPT” utrzymywane są we właściwym stanie przez aktualnych właścicieli terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zastrzeżeniem szczególnych postanowień wynikających z umów i porozumień zawartych pomiędzy „Zarządzającym” i właścicielami nieruchomości gruntowych.

## § 6

1. „Inwestorzy” prowadzący działalność gospodarczą w „Strefach Inwestycyjnych PPPT” uzyskują – po podpisaniu stosownych umów z właścicielami infrastruktury i dostawcami mediów - prawo włączenia się do infrastruktury umożliwiającej korzystanie z mediów, takich jak energia elektryczna, gaz ziemny, woda, energia cieplna oraz do odprowadzania ścieków po podpisaniu stosownych umów z właścicielami infrastruktury i odbiorcami ścieków.
2. Zasady dostępu do mediów wymienionych w ust.1 w zakresie wynikającym z uprawnień właściciela lub zarządcy nieruchomości gruntowej bądź infrastruktury technicznej będą każdorazowo uzgadniane z „Zarządzającym”, który koordynuje działania w tym zakresie dla podmiotów zamierzających prowadzić bądź prowadzących działalność w „Strefach PPPT”.
3. Uzgodnienia warunków i wykonanie przyłączy do istniejącej infrastruktury każdorazowo odbywa się z inicjatywy i na koszt zainteresowanego „Inwestora”.

## **§ 7**

1. Odbiór odpadów komunalnych i przemysłowych, jak i też odprowadzanie ścieków odbywa się na warunkach umowy zawartej z wykonawcą usług zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarowania odpadami. W przypadku umów na odprowadzanie ścieków przemysłowych mogą występować dodatkowe uwarunkowania wynikające z pozwoleń wodno-prawnych, np. budowa odpowiednich oczyszczalni (neutralizatorów) ścieków.
2. W przypadku planowanej przez „Inwestora” działalności powodującej emisję zanieczyszczeń do powietrza lub emisję hałasu „Inwestor” każdorazowo zobowiązany jest do uwzględnienia współoddziaływania z sąsiadującymi podmiotami gospodarczymi, w szczególności z PKN ORLEN S.A.
3. W przypadku planowanej przez „Inwestora” działalności, której specyfika nakłada obowiązek opracowania systemu prewencji, szczególnie w zakresie ratownictwa chemicznego „Inwestor” każdorazowo zobowiązany jest do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa PKN ORLEN S.A. i obowiązującego systemu prewencji.

## **§ 8**

Umowy na świadczenie usług telekomunikacyjnych „Inwestorzy” zawierają we własnym imieniu i na własny rachunek z podmiotami realizującymi usługi telekomunikacyjne.

## **§ 9**

Obszar „Stref Inwestycyjnych PPPT” jest terenem z nieograniczonym dostępem. Ochrona i zabezpieczenie terenów oraz obiektów położonych na obszarze „Stref PPPT” leży w gestii właścicieli lub posiadaczy zależnych.

## **§ 10**

1. „Inwestor”, po uprzednim zaakceptowaniu koncepcji zabudowy wydzielonego obszaru ze „Stref Inwestycyjnych PPPT” przez „Zarządzającego”, zobowiązuje się do uzyskania:
  - pozwolenia na budowę,
  - pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego,
  - pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
  - ekspertyz stanu technicznego obiektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - innych dokumentów przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności opinii i uzgodnień z PKN ORLEN S.A. w zakresie ochrony środowiska i prewencji przeciwpożarowej.

2. „Inwestor” zobowiązany jest dostarczyć „Zarządzającemu” kopie wymienionych w ust.1 niniejszego paragrafu dokumentów oraz kopie dokumentacji powykonawczej inwentaryzacji geodezyjnej. W przypadku informacji o charakterze poufnym zawartych w wyżej wymienionych dokumentach „Zarządzający” zobowiązany jest każdorazowo na wniosek „Inwestora” dochować tajemnicy.

## **§ 11**

„Zarządzający” zobowiązany jest do sprawowania nadzoru i koordynacji nad funkcjonowaniem „Stref PPPT”.

## **§ 12**

W celu sprawnego prowadzenia na terenie „Stref Inwestycyjnych PPPT” prac budowlanych „Zarządzający”:

- koordynuje proces wydawania technicznych warunków zasilania w zakresie infrastruktury będącej własnością „Zarządzającego”,
- kontroluje cykl uzgadniania dokumentacji technicznej,
- kontroluje informacje geodezyjne o usytuowaniu budynków i budowli oraz elementów uzbrojenia technicznego naziemnego, co łącznie z bieżącą ewidencją stanu własności gruntów składa się na rozwinięty system informacji o terenie „Stref PPPT”,
- wytycza kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

## **§ 13**

„Zarządzający” akceptując koncepcję zabudowy wydzielonego obszaru ze „Stref Inwestycyjnych PPPT”, o której mowa w § 10, może określić dodatkowe, specyficzne dla strefy wymagania, np. z zakresu ochrony środowiska. Wówczas „Inwestor” zobowiązany jest uwzględnić dodatkowe wymagania w opracowywanej dokumentacji projektowej związanej z planowaną inwestycją.

## **§ 14**

„Inwestor” uzyskujący od organu administracji państwowej decyzję o dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery jest zobowiązany do przedstawienia tej decyzji „Zarządzającemu”.

## **§ 15**

1. „Zarządzający” posiada prawo do kontroli odprowadzanych przez „Inwestora” ścieków. Formy i częstotliwość kontroli wykonywanych na koszt odprowadzającego ścieki są określone w umowach zawartych pomiędzy „Inwestorem” a „Zarządzającym” lub odbiorcą ścieków.

2. „Inwestor” zobowiązany jest do odprowadzania oczyszczonych wód opadowych z terenu nieruchomości objętej inwestycją do kanalizacji opadowej będącej własnością „Zarządzającego” lub innych następców prawnych o stężeniu dopuszczalnym:

- a) węglowodory ropopochodne  $\leq 15\text{mg/dm}^3$ ,
- b) zawiesiny ogólnej  $\leq 100\text{mg/dm}^3$ .

## **§ 16**

„Strefa PPPT” jest przewidziana jako obszar transmisji na teren Polski norm i zasad stosowanych w Unii Europejskiej. W związku z powyższym każdy „Inwestor” dostosowuje swój proces technologiczny i podejmuje produkcję towarów w dostosowaniu do aktualnie obowiązujących norm.

## **§ 17**

„Inwestor” kończący działalność gospodarczą na terenie „Stref PPPT” jest zobowiązany do likwidacji szkód powstałych w wyniku działalności i do rekultywacji terenu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

W związku z tym zainteresowany „Inwestor” zobowiązany jest do opracowania planu likwidacji swojej działalności, uzgodnienia tego planu z „Zarządzającym”, a następnie do pełnej jego realizacji.

## **§ 18**

1. „Zarządzający” prowadzi ewidencję podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie „Stref PPPT” na potrzeby związane z administrowaniem i obsługą, a w szczególności dla:

- ustalenia lokalizacji podmiotów,
- prowadzenia ochrony wybranych obiektów zlokalizowanych na terenie „Stref PPPT”, szczególnie w zakresie wprowadzenia stref ograniczonego dostępu,
- kontroli ruchu osobowego i towarowego,
- prowadzenia i aktualizacji planów sytuacyjnych i map „Stref PPPT”,
- prowadzenia obsługi informacyjnej i informatycznej w „Strefach PPPT”,
- ustalenia i pobierania należności z tytułu kosztów o których mowa w § 22 i § 23.

2. „Inwestor” wyraża zgodę na zbieranie i przetwarzanie powyższych danych dla celów związanych z misją Płockiego Parku Przemysłowo – Technologicznego.

## **§ 19**

„Inwestorzy” zobowiązani są niezwłocznie zgłosić do ewidencji, o której mowa w § 18 wszelką działalność gospodarczą podejmowaną w „Strefach PPPT”.

## § 20

Ewidencja podmiotów gospodarczych, o której mowa w § 18 jest podstawą do zawierania umów z „Inwestorami” na świadczenie usług przez „Zarządzającego” na terenie „Stref PPPT” oraz ustalenia kosztów związanych z administrowaniem „Strefami PPPT” i utrzymaniem ogólnej infrastruktury.

## § 21

Podmioty prowadzące działalność gospodarczą lub posiadające we władaniu nieruchomości położone na terenie „Stref Inwestycyjnych PPPT” zobowiązane są partycypować w kosztach - ponoszonych przez „Zarządzającego” (lub podmioty, którym „Zarządzający” zlecił świadczenie usług) - związane z administrowaniem oraz utrzymaniem ogólnej infrastruktury „Stref PPPT”.

## § 22

Koszty związane z administrowaniem oraz utrzymaniem ogólnej infrastruktury „Stref PPPT” obejmują:

- prowadzenie uzgodnień lokalizacji i ewidencji podmiotów,
- prowadzenie i aktualizację systemu informacji,
- obsługę administracyjną w zakresie prowadzenia prac budowlanych i zagospodarowania terenu będącą w kompetencji „Zarządzającego”,
- prowadzenie obsługi informacji,
- utrzymanie dróg i ciągów komunikacyjnych będących własnością „Zarządzającego”,
- oświetlenie wspólnych ciągów komunikacyjnych,
- utrzymanie placów, zieleńców oraz obiektów i urządzeń przeznaczonych do ogólnego lub publicznego użytkowania będących własnością „Zarządzającego”,
- koszty innych czynności wynikających z potrzeb administracji oraz utrzymaniem ogólnej infrastruktury.

## § 23

Koszty określone w § 22 nie obejmują kosztów ekspertyz, wycen, analiz, dokumentacji, wykonawstwa, aktualizacji map terenu oraz wydawania decyzji z zakresu prawa budowlanego i innych, które powstają w związku z indywidualnymi potrzebami „Inwestorów” na terenie „Stref PPPT”.

## § 24

1. Zasady partycypacji w kosztach określonych w § 22 i § 23 określa „Zarządzający” w zależności od:
  - a) wielkości zajmowanego przez podmiot gospodarczy terenu,
  - b) wielkości zatrudnienia,
  - c) natężenia ruchu towarowego,

- d) przedmiotu / rodzaju / działalności gospodarczej.
2. Należności z tytułu kosztów określonych w § 22 i § 23 pobierane są w okresach miesięcznych, mogą być zmienne i zryczałtowane.
  3. Szczegółowe zasady rozliczeń pomiędzy „Zarządzającym” a „Inwestorem” każdorazowo określa umowa o funkcjonowaniu w Płockim Parku Przemysłowo – Technologicznym.

## § 25

„Zarządzający” ustala a „Inwestor” zobowiązany jest do przestrzegania następujących zasad korzystania z sytemu dróg wewnętrznych Płockiego Parku Przemysłowo – Technologicznego:

### **a) w zakresie organizacji ruchu:**

- i) „Inwestor” zobowiązany jest do przestrzegania organizacji ruchu określonego dla systemu dróg wewnętrznych poprzez oznakowanie pionowe i poziome, a w przypadku braku oznakowania do ogólnie obowiązujących przepisów o ruchu drogowym,
- ii) „Inwestor” zobowiązany jest - do czasu wykonania przez „Zarządzającego” oznakowania w zakresie zatrzymywania się i postoju pojazdów - do stosowania zasady, iż na drogach wewnętrznych obowiązuje zakaz postoju pojazdów,
- iii) „Inwestor” zobowiązany jest do stosowania się do ograniczeń wynikających z oznakowania w zakresie dopuszczalnych nacisków, z zastrzeżeniem ppkt. d,
- iv) „Inwestor” może w szczególnych przypadkach prowadzić na terenie Płockiego Parku Przemysłowo – Technologicznego transport ponadnormatywny z zastrzeżeniem, iż realizacja tego typu przejazdów musi być każdorazowo zgłaszana do „Zarządzającego” co najmniej 1 dzień roboczy przed wykonaniem transportu i jednocześnie trasa przejazdu odbywać się będzie możliwie najkrótszą trasą prowadzącą do posesji „Inwestora”.

### **b) w zakresie utrzymania czystości**

- i) „Inwestor” zobowiązany jest do współdziałania z „Zarządzającym” w zakresie utrzymania czystości na terenie „Stref PPPT”, a w szczególności do niepozostawiania odpadów powstałych w wyniku realizacji inwestycji lub działalności „Inwestora” na terenach Płockiego Parku Przemysłowo – Technologicznego, w tym na drogach wewnętrznych będących w dyspozycji „Zarządzającego”,
- ii) „Inwestor” zobowiązany jest do współdziałania z „Zarządzającym” w zakresie utrzymania czystości przez co rozumie się również utrzymanie czystości dróg wewnętrznych podczas wykonywania przez „Inwestora” prac budowlanych lub modernizacyjnych.

### **c) w zakresie prowadzenia inwestycji przez „Inwestora”**

- i) „Inwestor” zobowiązany jest do każdorazowego informowania „Zarządzającego” o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych i/lub modernizacyjnych w celu umożliwienia

- „Zarządzającemu” przeprowadzenia czynności nadzorczych, co do stanu dróg wewnętrznych i przyległych posesji przed, w trakcie i po zakończeniu właściwych robót,
- ii) „Inwestor” zobowiązany jest do załączenia do każdej informacji opisanej powyżej planowanego harmonogramu robót ze szczególnym uwzględnieniem przewidywanego transportu ponadnormatywnego,
  - iii) „Inwestor” zobowiązany jest - w przypadku powoływania komisji odbiorowych lub przekazujących teren budowy w związku z czynnościami określonymi w ppkt. a - do poinformowania „Zarządzającego” o terminach posiedzeń Komisji z wyprzedzeniem umożliwiającym udział w posiedzeniu,
  - iv) „Inwestor” zobowiązany jest po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie (lub innego równoznacznego dokumentu) obiektów zrealizowanych w ramach inwestycji do dostarczenia „Zarządzającemu” w formie pisemnej oraz na elektronicznym nośniku danych kompletnej dokumentacji technicznej zagospodarowania terenu nieruchomości objętej inwestycją wraz z przyłączami do sieci wodnych, kanalizacyjnych, teletechnicznych, centralnego ogrzewania, elektrycznych, gazowych oraz pozostałych niezbędnych mediów, przy czym dokumenty w formie elektronicznej dotyczyć będą map, rysunków oraz planów i zostaną zapisane w formacie pliku \*.dwg i \*.pdf. Niniejsze związane jest z koniecznością prowadzenia i aktualizacji przez „Zarządzającego” planów sytuacyjnych i map „Stref PPPT”,
  - v) „Inwestor” zobowiązany jest po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie (lub innego równoznacznego dokumentu) obiektów zrealizowanych w ramach inwestycji do dostarczenia „Zarządzającemu” kompletnej dokumentacji technicznej zagospodarowania terenu nieruchomości objętej inwestycją, w tym planu zagospodarowania działki w wersji elektronicznej (plik \*.dwg) w związku z koniecznością wnoszenia przez „Zarządzającego” opłat za korzystanie ze środowiska do Marszałka Województwa Mazowieckiego (odprowadzanie oczyszczonych wód opadowych z terenów utwardzonych „Stref PPPT”).

**d) w zakresie awarii i uszkodzeń**

- i) „Inwestor” zobowiązany jest do każdorazowego poinformowania „Zarządzającego” o awariach lub uszkodzeniach powstałych w wyniku działalności „Inwestora” mających wpływ na stan dróg wewnętrznych oraz infrastrukturę umieszczoną w pasie drogowym w terminie maksymalnie 2 dni roboczych,
- ii) „Inwestor” ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w związku z korzystaniem z dróg wewnętrznych, w szczególności w związku z niedostosowaniem się do ograniczenia nacisku przez pojazdy należące do „Inwestora” lub też świadczące na jego rzecz usługi,
- iii) „Inwestor” zobowiązany jest do usunięcia awarii i wszelkich uszkodzeń powstałych w wyniku działalności „Inwestora” w terminie określonym przez „Zarządzającego”. Koszty usunięcia awarii i wszelkich uszkodzeń powstałych w wyniku działalności „Inwestora” zostaną pokryte przez „Inwestora” na podstawie pisemnej informacji obejmującej zakres prac niezbędnych do przywrócenia stanu poprzedniego. Pisemna informacja, o której mowa powyżej, sporządzona zostanie przez „Zarządzającego” po dokonaniu - przy obecności przedstawiciela „Inwestora” -

ogłędzin miejsca uszkodzenia i/lub awarii. Każdorazowo z przeglądu sporządzony zostanie protokół. W przypadku, gdy awaria i wszelkie uszkodzenia powstałe w wyniku działalności „Inwestora” nie zostaną usunięte przez „Inwestora”, zostaną one usunięte przez „Zarządzającego” a kosztami ich usunięcia zostanie obciążony „Inwestor” na podstawie kosztorysu obejmującego zakres prac niezbędnych do przywrócenia stanu poprzedniego.

**e) w zakresie odpowiedzialności wobec osób trzecich**

- i) za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim, szczególnie osobom prowadzącym działalność na terenie Płockiego Parku Przemysłowo – Technologicznego lub na posesjach sąsiadujących wyłączną odpowiedzialność ponosi „Inwestor”.

**f) w zakresie reklamy**

- i) w przypadku woli umieszczenia na terenie Płockiego Parku Przemysłowo – Technologicznego tablic reklamowych lub innych nośników informacji o „Inwestorze”, „Inwestor” zobowiązany jest do każdorazowego ustalenia miejsca i warunków lokalizacji z „Zarządzającym”.

**§ 26**

Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Zarząd Płockiego Parku Przemysłowo – Technologicznego S.A.

Regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 1/2011 z dnia 3 stycznia 2011 roku Zarządu Płockiego Parku Przemysłowo – Technologicznego S.A.