

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Kutnowskiej w Płocku.

1. PRZEBIEG POSTĘPOWANIA

1.1. Złożenie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

W dniu 5 sierpnia 2025 roku do Rady Miasta Płocka, za pośrednictwem Prezydenta miasta Płocka, wpłynął wniosek Inwestora – spółki WRI-DEVELOPER Sp. z o.o. z siedzibą w Ciechanowie, przy ul. Powstańców Wielkopolskich 7A/48 o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie przepisów 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.). Wniosek dotyczył lokalizacji Inwestycji mieszkaniowej pn: „Zespół 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Kutnowskiej, nr dz. 174/4, 174/5, 174/6”.

Ponieważ Inwestor złożył wniosek przed wejściem w życie ostatniej zmiany ww. ustawy, wprowadzonej Ustawą z dnia 25 lipca 2025 r. *o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2025 r. poz. 1077), a więc przed dniem 22 sierpnia 2025 roku – minimalną liczbę miejsc postojowych, określił zgodnie z art. 17 ust. 4a pkt 2 ustawy zmienianej, jako wynoszącą: „co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej”, który to wymóg w obecnej wersji ustawy już nie obowiązuje.

Wniosek został sprawdzony pod względem spełnienia wymogów określonych w art. 7 ust. 7 i ust. 8 ww. ustawy, w wyniku którego wezwano Inwestora, pismem z dnia 6 sierpnia 2025 roku, do usunięcia braków formalnych, w trybie przewidzianym w art. 7 ust. 9 ww. ustawy, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, które nastąpiło w dniu 8 sierpnia 2025 roku.

W dniu 13 sierpnia 2025 roku Inwestor uzupełnił wskazane w wezwaniu braki formalne. Po ponownym sprawdzeniu, wniosek jako spełniający wymogi określone w ww. ustawie, został poddany dalszej procedurze na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 7 ww. ustawy.

1.2. Zgodność wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z wymogami ustawy

W wyniku analizy złożonego wniosku stwierdzono zgodność jego treści z wymaganiami art. 7 ust 7 ww. ustawy, w zakresie:

- określenia granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać
- określenia minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań,
- określenia zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową,
- określenia zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu,
- analizy powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu,
- charakterystyki inwestycji mieszkaniowej, obejmującej określenie: zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, oraz innych potrzeb

w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych i sposobu zagospodarowania odpadów, planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawionej w formie opisowej i graficznej, charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko,

- określenia minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej,
- wskazania nieruchomości, według katastru nieruchomości, oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową,
- wskazania nieruchomości, według katastru nieruchomości, oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ww. ustawy,
- wskazania nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ww. ustawy, według katastru nieruchomości, oraz księgi wieczystej,
- wskazania, że inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- wskazania, że inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ww. ustawy, obejmujących w szczególności: bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, dostęp do sieci elektroenergetycznej, lokalizację inwestycji mieszkaniowej w odległości 500 m od przystanku komunikacyjnego, lokalizację inwestycji mieszkaniowej w odległości 1 500 m od szkoły podstawowej, lokalizację inwestycji mieszkaniowej w odległości 1 500 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jako wynoszącego co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji oraz wyznaczenia 50% powierzchni biologicznie jako ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, określenie minimalnej liczby miejsc postojowych jako wynoszącej co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej – zgodnie z brzmieniem ww. ustawy sprzed 22 sierpnia 2025 r. oraz określenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych jako nie wyższej niż 14 kondygnacji nadziemnych.

Ponadto stwierdzono że Inwestor dołączył wszystkie wymagane dokumenty, zgodnie z art. 7 ust 8 ww. ustawy, w szczególności:

- koncepcję urbanistyczno-architektoniczną,
- oświadczenie Inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 ww. ustawy,
- decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

1.3. Zamieszczenie wniosku na stronie BIP, powiadomienie organów i wnioski o uzgodnienie

W dniu 20 sierpnia 2025 roku wniosek, wraz z załączonymi do niego dokumentami oraz wezwaniem do usunięcia braków, zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Płocka (<https://nowybip.plock.eu/komunikaty/specustawa>) wraz z informacją określającą formę, miejsce i termin składania uwag. Zgodnie z wymogami art. 7 ust. 11 ww. ustawy, uwagi do wniosku można było składać: w postaci papierowej, bezpośrednio w Urzędzie Miasta Płocka, w Biurze Obsługi Klienta lub drogą pocztową na adres Urzędu lub w postaci

elektronicznej, za pomocą poczty elektronicznej na wskazany adres e-mail, za pośrednictwem platformy usług administracji publicznej ePUAP lub usługi e-Doręczenia – w terminie wynoszącym 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku. Tego samego dnia zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Płocka Informację Prezydenta Miasta Płocka o zamieszczeniu wniosku na stronie BIP. W dniu 21 sierpnia taką informację zamieszczono również na stronie internetowej Urzędu Miasta Płocka (<https://nowy.plock.eu/rozwoj/wnioski-o-inwestycje-mieszaniowa-przy-ul-kutnowskiej/>).

Pismami z dnia 22 sierpnia 2025 roku, działając na podstawie art. 7 ust. 12 i ust. 13 ww. ustawy, powiadomiono organy o możliwości przedstawienia opinii. Podobnie na podstawie art. 7 ust. 14 i ust. 15 wystąpiono o uzgodnienie przedmiotowego wniosku. Organy pouczono o określonym w ustawie terminie 21 dni, od daty otrzymania powiadomienia lub wniosku, na przekazanie opinii lub stanowiska.

1.4. Uwagi złożone do wniosku oraz przekazane opinie i stanowiska organów

Do zamieszczonego na stronie BIP wniosku nie zgłoszono uwag.

W wyniku powiadomienia organów opiniujących, wpłynęły 4 opinie:

- opinia pozytywna Mazowieckiego Ośrodka Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, działającego z upoważnienia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, przedstawiona w piśmie znak: MO-CWCR-WWiZ.0732.849.2025 z dnia 25 sierpnia 2025 roku (data wpływu do Urzędu Miasta Płocka – 1.09.2025 r.),
- opinia Referatu Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Płocka, przedstawiona w piśmie z dnia 3 września 2025 roku,
- opinia negatywna Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, przedstawiona w piśmie znak: MKUA/7/2025 z dnia 11 września 2025 roku,
- opinia pozytywna Marszałka Województwa Mazowieckiego, przedstawiona w piśmie znak: OTP-UO.401.41.2025.PMa z dnia 8 września 2025 roku (data wpływu do Urzędu Miasta Płocka – 12.09.2025 r.),
- opinia pozytywna Zarządu Województwa Mazowieckiego, przedstawiona w piśmie znak: OTP-UO.401.41.2025.PMa.2 z dnia 8 września 2025 roku (data wpływu do Urzędu Miasta Płocka – 12.09.2025 r.).

Pozostałe powiadomione organy nie przekazały opinii w wyznaczonym ustawowo terminie 21 dni, co zgodnie z art. 7 ust. 13 ww. ustawy, uznaje się za brak zastrzeżeń.

W wyniku wystąpienia o uzgodnienie niniejszego wniosku do właściwego zarządcy drogi – Miejski Zarząd Dróg w Płocku uzgodnił wniosek pismem znak: MZD-ZD.431.40.2025.MG z dnia 2 września 2025 roku (data wpływu do Urzędu Miasta Płocka – 2.09.2025 r.).

W wyniku wystąpienia o uzgodnienie niniejszego wniosku do właściwego marszałka województwa, w odniesieniu do udokumentowanych złóż podziemnych – nie otrzymano stanowiska Marszałka Województwa Mazowieckiego, co zgodnie z art. 7 ust. 15 ww. ustawy, uznaje się za uzgodnienie wniosku.

Zgodnie z art. 7 ust. 13 i ust. 15 ww. ustawy Inwestorowi zostały przekazane wszystkie otrzymane opinie i stanowisko. Po zapoznaniu się z nimi Inwestor nie dokonał modyfikacji złożonego wniosku.

Zgodnie z art. 7 ust. 5 ww. ustawy, pismem z dnia 6 października 2025 roku, Przewodniczący Rady Miasta Płocka powiadomił Inwestora o braku możliwości podjęcia uchwały w terminie 60

dni, od daty złożenia wniosku, oraz wskazał nowy termin jej podjęcia – 30 października 2025 roku.

1.5. Przedłożenie projektu uchwały Radzie Miasta

Z art. 7 ust. 17 ww. ustawy wynika obowiązek przedłożenia Radzie Miasta Płocka projektu uchwały wraz z uwagami, opiniami i wynikiem dokonanych uzgodnień. Otrzymane opinie i stanowisko stanowią załącznik do niniejszego uzasadnienia.

Art. 7 ust. 17 ww. ustawy nakłada również obowiązek przedłożenia Radzie opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonych na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obowiązuje na terenie objętym wnioskiem. Ponieważ dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, powyższe przedmiotowe dokumenty nie zostały opracowane, w związku z czym nie ma możliwości przedłożenia ich Radzie Miasta Płocka.

2. PRZEDMIOT UCHWAŁY

2.1. Podstawa prawna uchwały

Podstawą prawną niniejszej Uchwały jest art. 7 ust. 4 ww. ustawy, który stanowi że rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o której ustalenie wnioskował inwestor.

2.2. Zakres planowanej inwestycji mieszkaniowej

Przedmiotem uchwały jest odmowa ustalenia lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej, która zgodnie ze złożonym przez Inwestora wnioskiem obejmować miała budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z których każdy posiadać miał cztery kondygnacje nadziemne oraz maksymalnie jedną kondygnację podziemną, przeznaczoną między innymi na miejsca postojowe i pomieszczenia techniczne. Ponadto inwestycja mieszkaniowa obejmować miała także budowę infrastruktury towarzyszącej: wewnętrznego układu komunikacyjnego, obejmującego komunikację wewnętrzną i chodniki, parkingów, placu zabaw, wiat rowerowych, sieci wewnętrznych i przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, gazowego i elektroenergetycznego oraz realizację zieleni urządzonej. Objęta wnioskiem inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana miała być na 3 działkach o numerach ewidencyjnych: 174/4, 174/5, 174/6 w obrębie 0014 Góry.

3. Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ww. ustawy oraz art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* – Rada Miasta Płocka, podejmując uchwałę bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z *Prognozą ludności na lata 2023-2060* Głównego Urzędu Statystycznego, Płock w roku 2044 posiadać będzie 91 320 mieszkańców, co stanowiłoby ubytek o 16,99% w stosunku do stanu z 31.12.2024 r., kiedy to w mieście mieszkało 110 015 osób. Z powyższego wynika, że w najbliższych latach mieszkańców miasta będzie ubywać, co jest zgodne z założeniami przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Płocka.

Pomimo spadku liczby ludności w ostatnich latach obserwuje się stałe zwiększanie się liczby mieszkań. W latach 2003-2023 liczba mieszkań w Płocku zwiększyła się o 27,13% (z 42 758 do 54 362) co, wobec spadku liczby ludności w tym samym okresie o 13,23% (z 128 145 do

111 190), przełożyło się na zwiększenie przeciętnej powierzchni mieszkania na osobę o 46,00% (z 20,0 m² do 29,2 m²). Na koniec 2023 roku w Płocku liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców wynosiła 488,9 i była wyższa niż średnia dla Polski, wynosząca 419,3 oraz średnia dla miast, wynosząca 478,4. Podobnie średnia liczba osób na izbę wynosiła na koniec 2023 roku 0,59, i była niższa niż średnia dla Polski wynosząca 0,62 osoby.

Obok spadku liczby ludności równolegle postępuje wzrost liczby gospodarstw domowych. Zgodnie z danymi GUS w latach 2013-2023 liczba gospodarstw domowych zwiększyła się o 11,50%, mimo spadku ogólnej liczby ludności o 2,23% w tym czasie. Zgodnie z Prognozą, przygotowaną w 2016 r. przez GUS (Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016-2050) liczba gospodarstw domowych powinna stale rosnąć do roku 2030, jednak proces zdaje się zachodzić szybciej, ponieważ zakładana liczba gospodarstw na rok 2030 (15,37 mln) została już przekroczona w roku 2023 (15,55 mln) i zasadnym staje się pytanie o możliwości jej dalszego wzrostu.

Należy podkreślić że w zakresie posiadanych zasobów mieszkaniowych i ich jakość Polska nadal odbiega od krajów naszego regionu. Zgodnie z Raportem Deloitte (Property Index, Overview of European Residential Markets, 12th edition, August 2023), w roku 2023 wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców (number of dwellings per 1 000 citizens) był odpowiednio wyższy dla Węgier – 467, Czech – 483 oraz Niemiec – 515, a zbliżony jedynie w przypadku Słowacji – 419. Podobnie niższa była wartość wskaźnika średniej liczby pokoi na osobę (average number of rooms per person), zgodnie z danymi Eurostatu (<https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024#how-we-live>) wynosząca w 2023 roku dla Polski 1,1 oraz odpowiednio dla Słowacji – 1,2, Czech – 1,5, Węgier – 1,6 oraz Niemiec – 1,8.

Podsumowując pomimo spodziewanego spadku ludności w kolejnych latach zapotrzebowanie na lokale mieszkalne powinno utrzymywać się na stabilnym poziomie. Ubytek liczby mieszkańców kompensowany będzie zwiększeniem się oczekiwań w zakresie jakości zamieszkania oraz liczby gospodarstw domowych. Oba te czynniki powinny przekładać się na stabilny wzrost liczby mieszkań na 1000 mieszkańców, średniej powierzchni na osobę oraz średniej liczby pokoi.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż powierzchnia terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest wystarczająca dla pokrycia szacowanego niedoboru mieszkań. Problemem w uruchomieniu ww. rezerw dla inwestycji mieszkaniowych jest jednak fakt, iż w większości są to tereny nieuzbrojone i wymagają poniesienia istotnych nakładów na budowę lokalnej infrastruktury technicznej i transportowej.

4. Podsumowanie

Rada Miasta Płocka, analizując i rozpatrując przedmiotowy wniosek na posiedzeniach komisji Rady oraz podczas sesji Rady, brała pod uwagę dostateczny stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy Płock wynikające z ustaleń studium, a także inne uwarunkowania oraz uzyskane w toku postępowania opinie i przedstawione stanowisko.

Zadaniem Rady Miasta Płocka z uwagi na relatywnie niewielką skalę, przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa nie będzie mieć znaczącego wpływu na realizację potrzeb mieszkaniowych gminy. W ocenie Rady realizacja inwestycji mieszkaniowej w proponowanym kształcie nie jest korzystna dla gminy ponieważ inwestycja nie odpowiada skali i charakterowi zabudowy przyległych terenów.

Przyległy do granic terenu objętego inwestycją mieszkaniową Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkaniowej we wsi Góry – gmina

Łąck, przyjęty Uchwałą Nr 142/XVI/96 Rady Gminy Łąck z dnia 30.12.1996 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkaniowej we wsi Góry – gmina Łąck ustala dla większości terenów „zabudowę i zagospodarowanie wyłącznie na cele jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej”. Ponadto plan ustala maksymalną wysokość zabudowy jako wynoszącą: „do 2,5 kondygnacji nadziemnych licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu” oraz ustala dla zabudowy dachy: „dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połąci 35° do 45°”.

Z powyższego wynika że planowana w ramach inwestycji mieszkaniowej zabudowa odbiega przeznaczeniem, gabarytami oraz formą architektoniczną od sąsiedniej zabudowy, możliwej do realizacji zgodnie z ustaleniami planu. Wyjątek stanowią budynki położone po drugiej stronie ul. Kutnowskiej, oraz przyległy od południa budynek będący w trakcie budowy. Są to również budynki mieszkalne wielorodzinne, wolnostojące o zbliżonych gabarytach, położone są jednak bardziej na południe oraz odbiegają one od planowanej zabudowy formą ponieważ posiadają dachy dwu- lub wielospadowe.

Ponadto zaproponowane we wniosku zagospodarowanie terenu inwestycji, w formie układu zabudowy, obsługiwanej przez sięgacz drogowy z dojazdem od strony ul. Kutnowskiej, nie nawiązuje do układu komunikacyjnego jaki ustala sąsiadujący z terenem inwestycji Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W ocenie Rady Miasta, inwestycja w proponowanym kształcie uniemożliwia racjonalną kontynuację układu drogowego w kierunku północno-zachodnim.