

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie 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/wniosek-o-inwestycje-mieszkaniowa-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. Planowany zakres inwestycji mieszkaniowej

Przedmiotem uchwały jest ustalenie lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej obejmującej 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. Ponadto inwestycja mieszkaniowa obejmować będzie 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.

Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na 3 działkach o numerach ewidencyjnych: 174/4, 174/5, 174/6 w obrębie 0014 Góry.

2.2. Zakres uchwały wymagany przepisami ustawy

Uchwała spełnia wymagania zawarte w art. 8 ust. 1 ww. ustawy, w zakresie przedmiotu uchwały, zgodnego z wnioskiem złożonym przez Inwestora, obejmujące w szczególności określenie: rodzaju inwestycji, granic terenu objętego inwestycją mieszkaniową, minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań, charakterystyki inwestycji mieszkaniowej, zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska oraz wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową. W ramach ww. charakterystyki określono ponadto: zapotrzebowanie na wodę, energię, sposób odprowadzania ścieków, oraz inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędną liczbę miejsc postojowych, sposób zagospodarowania odpadów, planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej obejmują natomiast określenie: powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, powierzchni zabudowy, powierzchni całkowitej, wskaźnika powierzchni nowej zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej, powierzchni użytkowej mieszkań, liczby kondygnacji nadziemnych, liczby kondygnacji podziemnych, wysokości zabudowy oraz szerokości elewacji frontowych.

Zgodnie z treścią wniosku Inwestora nie określono zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową oraz nie wskazano 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 oraz nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1.

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.

2.3. Zgodność ze standardami, o których Rozdziale 3 ustawy

Inwestycji mieszkaniowa jest zgodna ze standardami, o których mowa w Rozdziale 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w zakresie:

- **bezpośredniego dostępu do drogi publicznej** (art. 17 ust. 1 pkt 1) – inwestycja posiada dostęp do ul. Kutnowskiej, poprzez projektowany zjazd,
- **dostępu do sieci wodociągowej** (art. 17 ust. 1 pkt 2) – inwestycja posiada dostęp do wodociągu zlokalizowanego na dz. o nr ewid. 171 lub, po zrealizowaniu przez zewnętrzne podmioty, do uzbrojenia na dz. o nr ewid. 174/6 – zgodnie z pismem Wodociągów Płockich Sp. z o.o. znak: TT/5/442/2025 z dnia 20.02.2025 r.,
- **dostępu do sieci kanalizacyjnej** (art. 17 ust. 1 pkt 2) – inwestycja posiada dostęp do kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na skrzyżowaniu ul. Gajowej i Podleśnej lub, po zrealizowaniu przez zewnętrzne podmioty, do sieci na dz. o nr ewid. 174/6 – zgodnie z pismem Wodociągów Płockich Sp. z o.o. znak: TT/5/442/2025 z dnia 20.02.2025 r.,
- **dostępu do sieci elektroenergetycznej** (art. 17 ust. 1 pkt 3) – inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w granicach inwestycji mieszkaniowej lub, po wybudowaniu planowanego transformatora, na terenie dz. o nr ewid. 174/4 – zgodnie z pismami Energa-Operator S.A. znak: P/25/007672 z dnia 4.03.2025 r., P/25/007765 z dnia 4.03.2025 r., P/25/007773 z dnia 4.03.2025 r., P/25/007782 z dnia 4.03.2025 r.,
- **odległości 500 m od przystanku komunikacyjnego** (art. 17 ust. 2 pkt 1) – w określonej w ustawie odległości znajdują się przystanki Komunikacji miejskiej: Kutnowska (odległość ok. 300 m) oraz Góry 01 (odległość ok. 400 m),
- **odległości 1 500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców** (art. 17 ust. 2 pkt 2) – Inwestor uzyskał zaświadczenie Prezydenta Miasta Płocka o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej zlokalizowanej w odległości do 1 500 m od terenu inwestycji, zgodnie z art. 17 ust. 3 ww. ustawy – Szkoła Podstawowa Nr 15 im. św. Franciszka z Asyżu, ul. Przyszkolna 22 (odległość ok. 1 000 m),
- **odległości 1 500 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m²** (art. 17 ust. 4) – dla planowanej liczby mieszkańców inwestycji, wynoszącej maks. 250 osób, minimalna powierzchnia terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, do którego należy zapewnić dostęp planowanej inwestycji mieszkaniowej, powinna wynosi 1 000 m²; przedmiotowa inwestycja spełnia wymogi określone w ustawie, gdyż w odległości 1 500 m znajduje się teren rekreacji o powierzchni około 1 549 m² przy ul. Parkowej, położony na dz. o nr ewid. 337/7, 337/8, obręb 0014 Góry (odległość ok. 750 m),
- **minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wynoszącego co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co**

najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4 (art. 17 ust. 4a pkt 1) – dla planowanej inwestycji mieszkaniowej ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%, co stanowi wartość większą niż wymagane zgodnie z ustawą 25%; jako minimalną powierzchnię ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu ustalano 2 144,37 m², co stanowi 50% wymaganej ustawowo minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wynoszącego 50% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej – czyli minimalnie 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej ($17\,155\text{ m}^2 \times 12,5\% = 2\,144,37\text{ m}^2$),

- **minimalnej liczby miejsc postojowych** – na etapie oceny formalnej wniosku stwierdzono zgodność z wymogami art. 17 ust. 4a pkt 2 ww. ustawy, w jej brzmieniu sprzed 22 sierpnia 2025 r. – jako wartości wynoszącej „co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej”; rozdział 3 ww. ustawy w jej obecnym brzmieniu nie ustala już standardu w zakresie minimalnej liczby miejsc postojowych,
- **maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych wynoszącej 14, w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców** (art. 17 ust. 6) – w ramach inwestycji mieszkaniowej planowane budynki będą miały 4 kondygnacje nadziemne, co spełnia wymagania ww. ustawy.

Do wykazania spełnienia powyższych standardów wykorzystano liczbę ludności, planowaną liczbę mieszkańców oraz sposób ustalania odległości, określone zgodnie z art. 17 ust. 8-11 ustawy.

2.4. Brak sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy oraz 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.) – inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z ustaleniami **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Płocka**, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Płocka Nr 565/XXXIII/2013 z dnia 26 marca 2013 roku, teren objęty lokalizacją inwestycji mieszkaniowej położony jest w granicach „strefy I – Góry, Ciechomice” na obszarze „MN – obszar o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej”. Dla przedmiotowego obszaru Studium ustala funkcję: „mieszkalną jednorodziną, uzupełniającą: mieszkalną wielorodziną, usługową, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące” oraz dodatkowo dopuszcza: „lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej”. Ponadto Studium ustala: „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów lokalizacji budynków wolnostojących – 35%” oraz „liczbę kondygnacji: do 3”, przy czym, „dla uzupełniającej zabudowy wielorodzinnej” dopuszczono: „liczbę kondygnacji: do 4”, a w przypadku: „nowej zabudowy stanowiącej uzupełnienie istniejących osiedli liczba kondygnacji i wysokość powinny zostać dostosowane do zabudowy sąsiedniej, z tolerancją do +/-2 kondygnacji”. Ponadto w Studium dla terenu objętego inwestycją mieszkaniową zaproponowano działanie urbanistyczne: „rozwój funkcji na obszarze nieurbanizowanym” obejmujące obszary „obszary obecnie niezagospodarowane, wskazane pod zabudowę”.

Planowana inwestycja mieszkaniowa obejmująca budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, o czterech kondygnacjach nadziemnych każdy, oraz infrastruktury towarzyszącej, w tym zagospodarowania terenu, z zachowaniem minimalnego udziału

powierzchni biologicznie czynnej, wynoszącego 35% – **nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miast Płocka.**

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 jakości 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 jest jednak korzystna dla gminy jako że stanowi ona kontynuację i uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ul. Kutnowskiej. Ponadto inwestycja mieszkaniowa jest zgodna z polityką przestrzenną gminy, w szczególności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w zakresie przeznaczenia oraz ustalonych w dokumencie parametrów i wskaźników zabudowy, a jej realizacja nastąpi na terenie o zapewnionym dostępie do niezbędnej infrastruktury technicznej.