



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. ROZWOJU I INWESTYCJI

Płock, 17.09.2025

WOR.0011.5.17.2025.DB

**Pan
Michał Sosnowski
Przewodniczący
Komisji Inwestycji, Rozwoju
i Bezpieczeństwa Miasta
Rady Miasta Płocka**

Szanowny Panie Przewodniczący,

w załączeniu przekazuję przygotowany na wrześniowe posiedzenie Komisji Inwestycji, Rozwoju i Bezpieczeństwa Miasta Rady Miasta Płocka przez Referat Rewitalizacji i Estetyzacji Miasta w Wydziale Strategii, Architektury i Urbanistyki materiał na następujący temat:

- „Niszczące budynki na Starówce Płockiej w granicach: Rogatki Dobrzyńskie – Al. Kobylińskiego – Al. Kilińskiego – rzeka Wisła (Wykaz budynków wyłączonych z użytkowania; Stan własności; Perspektywy remontów poszczególnych obiektów; Pomysły na przyspieszenie remontów)”.

Z poważaniem,

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka
Artur Zieliński

- Otrzymują:
1. adresat
 2. WSUV - aa

URZĄD MIASTA PŁOCKA
Wydział Obsługi Rady Miasta

Urząd Miasta Płocka
Stary Rynek 1, 09-400 PŁOCK
tel.: 24 364 55 55, faks: 24 367 14 02, artur.zielinski@plock.eu, www.plock.eu

WPLYNĘŁO

2025 -09- 17

Podpis

**Niszczące budynki na Starówce Płockiej w granicach:
Rogatki Dobrzyńskie – Al. Kobylińskiego – Al. Kilińskiego – rzeka
Wisła (Wykaz budynków wyłączonych z użytkowania; Stan
własności; Perspektywy remontów poszczególnych obiektów;
Pomysły na przyspieszenie remontów)**

Płock, wrzesień 2025

Decyzjami Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Płocku¹ oraz zarządzeniami Prezydenta Miasta Płocka wyłączone z użytkowania są następujące nieruchomości:

Lp.	Adres nieruchomości	Własność	Uwagi
1	Bielska 27	Rynex Sp. z o.o.	
2	Bielska 41	Prywatna	
3	Grodzka 9 (oficyna)	ARS Sp. z o.o.	
4	Kazimierza Wielkiego 14 (budynek frontowy)	Gmina Płock	
5	Kazimierza Wielkiego 14 (oficyna)	Gmina Płock	
6	Kazimierza Wielkiego 16 (budynek frontowy)	Gmina Płock	
7	Kazimierza Wielkiego 16 (oficyna)	Gmina Płock	
8	Kazimierza Wielkiego 19	Prywatna	
9	Kolegialna 4 (oficyna prawa)	Gmina Płock	
10	Kolegialna 4 (oficyna środkowa)	Gmina Płock	
11	Kolegialna 43	Gmina Płock	
12	Tadeusza Kościuszki 10	Prywatna	
13	Tadeusza Kościuszki 13 (budynek frontowy)	Gmina Płock	
14	Tadeusza Kościuszki 13 (oficyna)	Gmina Płock	
15	Tadeusza Kościuszki 16a	Gmina Płock	
16	Tadeusza Kościuszki 22	Prywatna	Trwa przebudowa
17	Tadeusza Kościuszki 22a	Prywatna	Trwa przebudowa
18	Józefa Kwiatka 9	ARS Sp. z o.o.	
19	Józefa Kwiatka 10	ARS Sp. z o.o.	
20	Józefa Kwiatka 24	Gmina Płock	
21	Józefa Kwiatka 28 (budynek frontowy)	Prywatna	Trwa remont
22	Józefa Kwiatka 28 (oficyna)	Prywatna	
23	Józefa Kwiatka 34 (budynek frontowy)	Gmina Płock	
24	Józefa Kwiatka 34 (oficyna)	Gmina Płock	
25	Misjonarska 1a	Prywatna	
26	Misjonarska 4	Gmina Płock	
27	Misjonarska 5	Gmina Płock	
28	Misjonarska 6 (budynek frontowy)	Prywatna	
29	Misjonarska 6 (oficyna lewa)	Prywatna	
30	Misjonarska 6 (oficyna prawa)	Prywatna	
31	Abpa A. J. Nowowiejskiego 1a	Prywatna	
32	Obrońców Warszawy 3	Prywatna	Trwa remont
33	Piekarska 7	Prywatna	
34	Henryka Sienkiewicza 51	Inwestycje Miejskie Sp. z o.o.	
35	Henryka Sienkiewicza 64	ARS Sp. z o.o.	
36	Stary Rynek 11 (budynek frontowy)	Prywatna	
37	Stary Rynek 11 (oficyna lewa)	Prywatna	Trwa remont

¹ Decyzje wydane po 01.01.2005 roku, z wyłączeniem budynków, które zostały już wyremontowane, przebudowane lub rozebrane.

Lp.	Adres nieruchomości	Własność	Uwagi
38	Stary Rynek 11 (oficyna prawa)	Prywatna	
39	3 Maja 18	Gmina Płock	

Do właścicieli ww. nieruchomości oraz innych nieruchomości, które nie są wyłączone z użytkowania, ale nie są użytkowane wysłane zostały pisma z prośbą o przedstawienie planów remontowych oraz jednocześnie poinformowano ich o możliwości ubiegania się o dotację z budżetu miasta Płocka na wykonanie prac remontowych.

W odpowiedzi na wysłane pisma otrzymano następujące informacje:

- *Józefa Kwiatka 9* – rozpoczęcie remontu i przebudowy kamienicy mieszkalno-usługowej planowane jest na I kwartał 2026 roku, dokumentacja projektowa została złożona do Urzędu Miasta Płocka w celu uzyskania pozwolenia na budowę; procedura została zawieszona ze względu na wszczęcie postępowania w sprawie wpisania kamienicy do rejestru zabytków.
- *Józefa Kwiatka 10* – rozpoczęcie realizacji inwestycji obejmującej budowę kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z przebudową kamienicy frontowej i zagospodarowaniem dziedzińca w teren zielony i budową placu zabaw planowane jest na I kwartał 2029 roku. Wykonana została koncepcja architektoniczna.
- *Józefa Kwiatka 32* – trwa opracowanie dokumentacji, niezbędnej do wykonania remontu nieruchomości. Właściciele planują ubiegać się o dotację z budżetu miasta Płocka. Z uwagi na trwające uzgodnienia m.in. w zakresie p.poż. planowany termin uzyskania pozwolenia na budowę – 2026 rok.
- *Józefa Kwiatka 57a* – Właściciele planują na swojej działce budowę budynku mieszkalno-usługowego, zastępując nim aktualne zabudowanie, które z uwagi na wiek i stan nie znajduje uzasadnienia w remoncie. Z uwagi na trwające prace nad opracowaniem planu miejscowego dla niniejszego terenu decyzja pozwolenia na budowę planowanego budynku nie została wydana. Właściciel brał udział w konsultacjach społecznych opracowywanego planu miejscowego.
- *Ostatnia 5* – zgodnie z informacją uzyskaną od jednego ze współwłaścicieli – remont tej nieruchomości nie jest planowany.
- *Bielska 27* – na chwilę obecną remont tej nieruchomości nie jest planowany.
- *Bielska 31* – na chwilę obecną remont tej nieruchomości nie jest planowany.
- *Bielska 33* – trwa opracowywanie dokumentacji technicznej dotyczącej remontu i ewentualnej przebudowy i rozbudowy budynku. Projektanci przekazali opracowanie koncepcyjne do Biura Konserwatora Zabytków celem jej uzgodnienia i wytyczenia kierunku dalszych prac. Powyższe opracowanie jest wykonane na bazie wcześniej uzyskanych zaleceń konserwatorskich i obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Planowane jest wykonanie do 31.12.2025 roku dokumentacji architektoniczno-budowlanej i złożenie wniosku o pozwolenie na budowę. Prace budowlane będą rozpoczęte po uzyskaniu pozwolenia na budowę wiosną 2026 roku. Właściciele będą rozważali wnioskowanie, w stosownym czasie, o dotację na prowadzenie prac remontowych z budżetu miasta. Postęp robót będzie uzależniony od ogólnej sytuacji gospodarczej i możliwości właścicieli.
- *Tadeusza Kościuszki 10* – obecnie przygotowywana jest dokumentacja dotycząca remontu niniejszego budynku i zgodnie z zapewnieniem osoby przygotowującej konieczną dokumentację w miesiącu wrześniu 2025 roku planowane jest złożenie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na 2026 roku. Prace te będą obejmowały: wzmocnienie fundamentów; wymianę

dachu; wymianę stropów; częściową rozbiórkę i odbudowanie jednej ze ścian od strony budynku przy ul. Kościuszki 12; wymianę okien; remont balkonów na frontowej ścianie budynku; odtworzenie elewacji. Właściciele planują ubiegać się o dotację z budżetu miasta na dofinansowanie ww. prac.

- *Henryka Sienkiewicza 51* – opracowano dokumentację projektową i uzyskano decyzję pozwolenia na budowę.
- *Kazimierza Wielkiego 35a* – przeprowadzone zostały badania konserwatorskie i architektoniczne oraz opracowano stosowne ekspertyzy, które posłużą do opracowania kompletnej dokumentacji projektowej. Po uzyskaniu właściwych decyzji i pozwoleń planowane jest rozpoczęcie remontu. Właściciel planuje ubiegać się o dotację z budżetu miasta w tym zakresie.
- *Stary Rynek 11* – w przypadku budynku frontowego właściciele są w trakcie wykonania wewnętrznej instalacji wod-kan i centralnego ogrzewania. Planują do końca roku wykonanie projektu remontu elewacji, wymiany okien i drzwi oraz naprawy dachu. Wykonanie tych prac przewidują do 2027 roku. W przypadku południowej oficyny trwa remont zgodnie z pozwoleniem nr 2 /2025 roku polegający na remoncie elewacji, dachu i stropu poddasza oraz wykonania izolacji fundamentów. W przypadku drugiej oficyny w sierpniu 2025 właściciele (po 7 miesiącach) otrzymali od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odmowną decyzję w sprawie wyłączenia tego budynku z gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym starają się zabezpieczyć obiekt na okres zimowy i w przyszłym roku przystąpić do projektowania. Jednocześnie ponownie zwracają się z prośbą o pomoc w przyznaniu lokalu dla zamieszkujących tam osób i bardzo liczą na działanie w tym kierunku jeszcze w tym roku, przed okresem zimowym. Pozwoli to im skutecznie zabezpieczyć cały obiekt.
- *Budynki będące własnością miasta* – zgodnie z informacją pozyskaną z Wydziału Zarządzania Nieruchomościami Gminy nieruchomości stanowiące własność Gminy zostaną zagospodarowane lub przeznaczone do zbycia (sprzedaż, aport). Nieruchomości te wpisane są do gminnego programu rewitalizacji, co umożliwia aplikowanie o środki m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego oraz pozyskanie tych środków na podwyższonym poziomie. Planowane jest dalsze wynajmowanie nowo wyremontowanych lokali młodym ludziom w ramach gminnego programu „Mieszkanie na start”.

Na podstawie dotychczasowych doświadczeń oraz na bazie rozmów z właścicielami nieruchomości położonych w centrum miasta należy stwierdzić, że na tempo prac remontowych w największym stopniu ma wpływ sytuacja finansowa właścicieli danej nieruchomości oraz ogólna sytuacja na rynku nieruchomości. Remonty obiektów położnych na starówce wymagają zwykle większych nakładów finansowych niż budowa nowych obiektów. W związku z powyższym bardzo pomocne w remontach istniejących budynków pozostają środki zewnętrzne, o które mogą ubiegać się ich właściciele. Celowym jest więc kontynuowanie mechanizmu dotacyjnego uruchomionego w Płocku w 2006 roku, przy jednoczesnym zwiększeniu środków przeznaczanych co roku na ten cel. Dofinansowaniem powinny zostać objęte zarówno obiekty zabytkowe, jak i te niezabytkowe.

Miasto zabiega o wprowadzenie zmian w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, które umożliwią przedłużenie obowiązywania Specjalnej Strefy Rewitalizacji, a tym samym wydłużenie okresu przez jaki będzie można udzielać dotacji na remonty obiektów niewpisanych do rejestru zabytków. Zgłaszane są także potrzeby m.in. w zakresie uruchomienia programu krajowego, w ramach którego będzie można aplikować o środki zewnętrzne na remonty własnych obiektów oraz na udzielanie dotacji podmiotom prywatnym.

W kontekście pozyskiwania środków zewnętrznych właściwym jest ciągle rozpowszechnianie informacji o możliwym do uzyskania dofinansowaniu zarówno ze środków gminnych, jak i z innych źródeł. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że często pozyskanie środków zewnętrznych w tym zakresie, w szczególności unijnych, wymaga włączenia zaplanowanych działań remontowych w prowadzony proces rewitalizacji, poprzez ujęcie konkretnych przedsięwzięć w gminnym programie rewitalizacji. Zmiana Płockiego Programu Rewitalizacji, do której przystąpiono w maju br. będzie ku temu doskonałą okazją. W ramach konsultacji społecznych, które zostaną niebawem ogłoszone, będzie istniała możliwość zgłoszenia nowych przedsięwzięć do ujęcia w tym dokumencie.

Niezależnie od środków zewnętrznych, które można pozyskać na remonty nieruchomości należy pamiętać, że nie pokrywają one w 100% wydatków. Zwykle inwestorzy muszą z własnych środków pokryć koszty niekwalifikujące się do dofinansowania, a które są niezbędne do oddania obiektu do użytkowania. Do tych kosztów zwykle należy zaliczyć np. koszty związane z opracowaniem dokumentacji projektowej.

Poza kwestiami finansowymi bardzo często barierą w podjęciu działań remontowych pozostają nieuregulowane stany prawne nieruchomości oraz duża liczba współwłaścicieli, którzy się nie znają i nie utrzymują ze sobą kontaktów. Utrudnia to, a niekiedy wręcz uniemożliwia uzyskanie niezbędnych pozwoleń, wymaganych przepisami prawa.

Konieczność uzgodnienia zakresu prac z konserwatorem zabytków, często wcześniejsze przeprowadzenie badań architektonicznych, czy konserwatorskich to kolejne kwestie, które niewątpliwie mają wpływ na tempo prac remontowych. Oddzielną kwestią pozostaje znalezienie wykwalifikowanych firm budowlanych z doświadczeniem w pracy przy zabytkach.

Budynki wyłączone z użytkowania w większości przypadków wymagają kompleksowych remontów oraz bardzo dużego zaangażowania ze strony inwestora. Nie każdy jednak chce podjąć się takiego trudu, biorąc pod uwagę m.in. aktualną sytuację na rynku nieruchomości. Poza tym, przystępując do realizacji takiej inwestycji, należy dobrać funkcję, jaką dany obiekt będzie pełnił po przeprowadzeniu remontu. Wybór optymalnego sposobu użytkowania takiego obiektu ma kluczowe znaczenie dla powodzenia procesu inwestycyjnego.

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Miasta Płocka

Artur Zieliński

KIEROWNIK

Referatu Rewitalizacji i Estetyzacji Miasta

Agnieszka Malinowska

DYREKTOR

Wydziału Strategii, Architektury i Urbanistyki

Michał Balski