

**DECYZJA NR 63/25
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. 2024 r. poz. 572) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 3.06.2025 r. (wniosek uzupełniony dnia 11.06.2025 r.) Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. 18 Stycznia 14, 06-500 Mława w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę budynku biurowego z zapleczem warsztatowym, w Mławie przy ul. Komunalnej, na działkach o nr ewid. 10-584/8, 10-585/10, 10-588/7, 10-589/7, 10-592/8, 10-593/8, 10-4742

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

po dokonaniu uzgodnień z:

wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. z:

- Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Mławie – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych- uzgodnienie uważa się za dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Starostą Mławskim – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami- uzgodnienie uważa się za dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele melioracji- uzgodnienie uważa się za dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

po uzyskaniu opinii z:

wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. z:

- Zarządcą drogi gminnej – ul. Komunalna- opinię uważa się za dokonaną zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

u s t a l a m

na rzecz wnioskodawcy t.j.:

**TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.
UL. 18 STYCZNIA 14 06-500 MŁAWA**

dla inwestycji polegającej na:

*na budowie budynku biurowego z zapleczem warsztatowym, w Mławie
przy ul. Komunalnej, na działce o nr ewid. 10-584/8, 10-585/10, 10-588/7, 10-589/7,
10-592/8, 10-593/8, 10-4742*

I. USTALENIA DECYZJI:

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa budynku biurowego z zapleczem warsztatowym.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie:

1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) funkcja – biurowa;

b) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla całego terenu objętego inwestycją:

– Na terenie działki objętej wnioskiem ustala się:

- wyznaczenie linii zabudowy:
 - od strony drogi publicznej gminnej (ul. Komunalna), ustala się wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6,0 m od granicy pasa drogowego – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- maksymalna intensywność zabudowy – max. 0,29;
- nadziemna intensywność zabudowy – 0,24 z tolerancją 20% tj. w przedziale 0,19-0,29;
- udział powierzchni zabudowy – w przedziale 16,0%-21,0%;
- udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;
- minimalna liczba miejsc do parkowania – 9;
- w ramach inwestycji ustala się budowę boksów monolitycznych o powierzchni max. 70,0 m², długości max. 12,0 m, szerokości max. 6,0 m i wysokości max. 2,5 m,

c) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla projektowanego budynku biurowego z zapleczem warsztatowym:

- szerokość elewacji frontowej – max. 60,0 m;
Za elewację frontową przyjmuje się elewację od strony ul. Komunalnej;
- wysokość zabudowy – max. 8,5 m;
- liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- liczba kondygnacji podziemnych – 0;
- rodzaj dachu – dach płaski lub dwuspadowy;
- układ połaci dachowych – symetryczny;
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – równoległy lub prostopadły;
- kąt nachylenia dachu – w przedziale 0°-20°;

2) Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) niniejsza inwestycja nie może zaliczać się do przedsięwzięć, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), w związku, z czym nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, co za tym idzie przeprowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- b) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- c) teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
- d) teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony zabytków, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),
- e) teren inwestycji znajduje się w obszarze nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska;
- f) przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

3) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) **zapotrzebowanie na energię elektryczną** – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej na warunkach ENERGA-OPERATOR Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, 80-557 Gdańsk, ul. Marynarki Polskiej 130, Oddział w Płocku, 09-400 Płock, ul. Wyszogrodzka 106,
- b) **zapotrzebowanie na wodę** – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach Zakładu Wodociągów, Kanalizacji i Oczyszczalni Ścieków „WOD-KAN” Sp. z o.o. w Mławie ul. Płocka 106,

BURMISTRZ MIASTA MŁAWA

- c) **sposób odprowadzania ścieków sanitarnych** – projektowane przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach Zakładu Wodociągów, Kanalizacji i Oczyszczalni Ścieków „WOD-KAN” Sp. z o.o. w Mławie ul. Płocka 106,
 - d) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** – powierzchniowo na własny teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych na terenie własnej działki zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w szczególności zgodnie z wymogami ustawy Prawo wodne, w przypadku zaistnienia możliwości podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej zasady i warunki włączenia do tej sieci określi właściwy Zarządca sieci. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości (w tym na teren pasa drogowego drogi publicznej) jest zabronione,
 - e) **sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów** – gromadzenie i segregacja odpadów musi być zgodna z wymogami ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i prawa miejscowego tj. Uchwały Rady Miasta w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy; w bryle budynku należy przewidzieć miejsca do gromadzenia odpadów komunalnych umożliwiające zbieranie w sposób selektywny powstałych na terenie nieruchomości odpadów komunalnych,
 - f) **zapotrzebowanie na energię ciepłą** – projektowane indywidualne (własne źródło), preferuje się ekologiczne źródła ogrzewania takie jak gaz ziemny, olej opałowy, energia elektryczna, ekogroszek i inne paliwa ekologiczne lub sieci ciepłowniczej lub projektowana instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych,
 - g) **gaz ziemny** – projektowane przyłącze do sieci gazowej na warunkach zarządcy sieci,
 - h) **zaopatrzenie w środki łączności** – projektowane przyłącze do sieci telekomunikacyjnej na warunkach zarządcy sieci,
 - i) **obsługa komunikacyjna** – dostęp do drogi publicznej gminnej (ul. Komunalna);
- 4) **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- a) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich tj.:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby;
 - b) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610);
- 5) **Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**
Na terenie objętym inwestycją nie występują tereny górnicze.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 3.06.2025 r. (wniosek uzupełniony dnia 11.06.2025 r.) Towarzystwo Budownictwo Społeczne Sp. z o.o. ul. 18 Stycznia 14 06-500 Mława, wystąpiło do Burmistrza Miasta Mława z wnioskiem w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę budynku biurowego z zapleczem warsztatowym, w Mławie przy ul. Komunalnej, na działce o nr ewid. 10-584/8, 10-585/10, 10-588/7, 10-589/7, 10-592/8, 10-593/8, 10-4742.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Miasto Mława nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Mława, Burmistrz Miasta Mława stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku spełnienia określonych w nim warunków tj.:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego pismem z dnia 26.06.2025 r. strona postępowania wniosła zastrzeżenia dotyczące uciążliwości projektowanej inwestycji. Pismem z dnia 10.07.2025 r. poinformowano stronę o sposobie przeprowadzania procedury ustalania warunków zabudowy oraz, że przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, iż zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi, w takiej sytuacji organ stanowiący nie może odmówić wydania pozytywnej decyzji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządził mgr inż. Paweł Góra – urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz po uzyskaniu uzgodnień wymaganych ustawą, stwierdzając zgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, zgodnie z art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

BURMISTRZ MIASTA MŁAWA

Ustalenia niniejszej decyzji stanowią podstawę do opracowania projektu budowlanego i wystąpienia do Starosty Powiatowego o udzielenie pozwolenia na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130).

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy;
- 2) załącznik tekstowy nr 2 – część tekstowa – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 – 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji
- 3) załącznik graficzny nr 3 – do analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.



Z up. BURMISTRZA
Aneta Drymeczewska
Z-CIA NACZELNICA WYDZIAŁU
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

OTRZYMUJĄ:

1. TOWARZYSTWO BUDOWNICTWO SPOŁECZNEGO SP. Z O.O. UL. 18 STYCZNIA 14
06-500 MŁAWA
2. Strony postępowania wg wykazu
3. aa

Pobrano opłatę w wysokości 598.00 zł za wydanie decyzji
Przelew bankowy BNP PARIBAS Bank Polska S.A. z dnia 04.06.2025 r.
Nr ref. transakcji CEN2506040677348
Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2025 r. poz. 1154 z późn. zm.)

PODINSPEKTOR
ds. Planowania
i Zagospodarowania Przestrzennego
(podpis osoby dokonującej adnotacji)
Olga Stolarska

**BURMISTRZ
MIASTA MELAWA**

Skala 1: 1000

**ZALĄCZNIK GRAFICZNY nr 1 DO DECYZJI
O WARUNKACH ZABUDOWY**

z dnia **03.11.2025 r.**

Nr **63/25**

Z up. BURMISTRZA
Aneta Drybaczewska
Z-CIA NACZELNIKI WYDZIAŁU
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
(podpis osoby upoważnionej)

OPRACOWANO NA MAPIE PRZYJĘTEJ DO PAŃSTWOWEGO
ZASOBU GEODEZYJNEGO

OZNACZENIA:

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

WYMIAROWANIE

PROJEKT DECYZJI PRZYGOTOWAŁ:
MGR INŻ. PAWEŁ GÓRA – URBANISTA, POSIADAJĄCY
DYPŁOM UKOŃCZENIA STUDIÓW WYŻSZYCH W ZAKRESIE
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

mgr inż. Paweł Góra
URBANISTA