

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA MŁAWA**  
**z dnia .....**

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego mieszkalno-usługowego z częścią handlowo-usługową w parterze budynku (usługi nieuciążliwe) oraz garażami podziemnymi, dojazdem, elementami małej architektury i towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, instalacjami zewnętrznymi wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepła systemowego na działkach nr ewid. 10-375/4, 10-375/3, 10-375/2 przy ul. Płockiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 2 stawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) Rada Miasta Mława uchwala, co następuje:

- § 1.** Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego mieszkalno-usługowego z częścią handlowo-usługową w parterze budynku (usługi nieuciążliwe) oraz garażami podziemnymi, dojazdem, elementami małej architektury i towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, instalacjami zewnętrznymi wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepła systemowego na działkach nr ewid. 10-375/4, 10-375/3, 10-375/2 przy ul. Płockiej.
- § 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mława.
- § 3.** Uchwała o ustaleniu lokalizacji podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym.
- § 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady Miasta**

**Filip Kowalczyk**

## Uzasadnienie

Inwestor Państwo Barbara i Krzysztof Kunińscy w dniu 06.03.2026 r. wystąpili za pośrednictwem Burmistrza Miasta Mława do Rady Miasta Mława z wnioskiem, uzupełnionym w dniu 24.03.2026 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego mieszkalno-usługowego z częścią handlowo-usługową w parterze budynku (usługi nieuciążliwe) oraz garażami podziemnymi, dojazdem, elementami małej architektury i towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, instalacjami zewnętrznymi wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepła systemowego na działkach nr ewid. 10-375/4, 10-375/3, 10-375/2 przy ul. Płockiej.

W dniu 26.03.2026 r. wniosek został umieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Mława oraz zostało wywieszono obwieszczenie Burmistrza Miasta Mława w siedzibie Urzędu Miasta Mława informujące o zamieszczeniu wniosku oraz o możliwości składania uwag do wniosku w terminie do dnia 16.04.2026 r.

W toku postępowania związanego z ustaleniem lokalizacji inwestycji nie wpłynęły żadne uwagi do udostępnionego wniosku.

Na podstawie art. 7 ust. 12 specustawy mieszkaniowej powiadomiono właściwe organy o możliwości przedstawienia opinii do wniosku:

1. Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną;
2. Starostę Mławskiego;
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ciechanowie;
4. Wojewodę Mazowieckiego;
5. Marszałka Województwa Mazowieckiego;
6. Komendę Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej;
7. Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie;
8. Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego;
9. Szefa Służb Ochrony Państwa;
10. Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji;
11. Komendę Wojewódzką Policji;
12. Zarząd Województwa Mazowieckiego.

A na podstawie art. 7 ust. 14 wystąpiono o uzgodnienie złożonego wniosku do:

1. Głównego Geologa Kraju;
2. Marszałka Województwa Mazowieckiego;
3. Zarządu Powiatu Mławskiego.

W odpowiedzi uzyskano 3 opinie pozytywne oraz 2 opinie negatywne. Wszystkie opinie Burmistrz Miasta Mława przekazał Inwestorowi. Inwestor podczas prowadzonego postępowania nie modyfikował wniosku.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w dniu 14.04.2026 r. wydała negatywną opinię dotyczącą ww. wniosku.

Mazowiecki Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie w negatywnej opinii z dnia 31.03.2026 wskazał na braki opisu warunków ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w § 20 ust. 1 pkt 13 rozporządzenia Ministra Rozwoju

z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.), pozwalających dokonać stosownej oceny w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, dotyczącymi w szczególności zapewnienia dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Szczegółowe wymagania w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej zawarte są w § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 1563). Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej powinny być przedstawione w projekcie budowlanym w całości lub części, w zależności od rodzaju rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego i od zakresu ich występowania w obiekcie budowlanym.

Inwestycja nie jest zgodna z lokalnymi standardami urbanistycznymi, określonymi w uchwale Nr VIII/105/2019 Rady Miasta Mława z dnia 23 maja 2019 r. w zakresie **liczby miejsc parkingowych**. W złożonym wniosku Inwestor określił:

- liczbę mieszkań min. 25 max. 35,
- zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową i usługową w przedziale 260 m<sup>2</sup>-300 m<sup>2</sup>,
- liczbę miejsc postojowych na posesji 11 (w tym 3 miejsca przeznaczone dla lokalu usługowego w tym 1 dla niepełnosprawnych) oraz liczbę miejsc garażowych 20-30.

Suma wszystkich zadeklarowanych we wniosku miejsc postojowych wynosi max. 41.

Zgodnie § 1. ust. 7) lit. a), § 1. ust. 8) oraz § 1. ust. 9) Uchwały Nr VIII/105/2019 Rady Miasta Mława z dnia 23 maja 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych miasta Mława, dla przedmiotowej inwestycji liczba miejsc parkingowych powinna wynosić max. 39, a dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową max. 6. Suma wszystkich wymaganych ww. Uchwałą miejsc postojowych wynosi 45. W związku z powyższym liczba miejsc postojowych dla planowanej inwestycji określona we wniosku nie spełnia wymogów ustalonych w Uchwale Nr VIII/105/2019 Rady Miasta Mława z dnia 23 maja 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych miasta Mława, uchwalonej zgodnie z art. 19 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

W związku z powyższym należy podjąć uchwałę o odmowie lokalizacji inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego mieszkalno-usługowego z częścią handlowo-usługową w parterze budynku (usługi nieuciążliwe) oraz garażami podziemnymi, dojazdem, elementami małej architektury i towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, instalacjami zewnętrznymi wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepła systemowego na działkach nr ewid. 10-375/4, 10-375/3, 10-375/2 przy ul. Płockiej.