



# URZĄD MIASTA MŁAWA

06-500 Mława, Stary Rynek 19  
tel. 23 654 33 82, fax. 23 654 36 52  
sekretariat@mława.pl, www.mława.pl

Mława, dnia 16.07.2021r.

GPP.152.1.2021.MD

*Szanowni Państwo*

Odpowiadając na petycję z dnia 10.06.2021r. (data wpływu do Urzędu Miasta Mława 15.06.2021r.), właścicieli i mieszkańców nieruchomości położonych w Mławie w obrębie ulic: Zachodnia, Sportowa, Mariacka, Sadowskiego i Kościuszki dotyczącą realizacji inwestycji na nieruchomości położonej w Mławie przy ul. Zachodniej oznaczonej numerem ewidencyjnym 10-4741/1 przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Do Burmistrza Miasta Mława wpłynął w dniu 26.04.2021r. wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na nieruchomości położonej w Mławie przy ul. Zachodniej oznaczonej nr 10-4741/1.

Dla terenu objętego petycją brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021r. poz. 741z późn. zm.), określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu może nastąpić w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy Burmistrz Miasta Mława powierzył urbaniście posiadającemu uprawnienia określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji jest sporządzany po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół nieruchomości objętej wnioskiem, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu jest dopuszczalna. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) 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, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Sporządzony po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu projekt decyzji o warunkach zabudowy zawiera ustalenia dotyczące:

- linii zabudowy;
- wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;
- szerokości elewacji frontowej;
- wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych).

Decyzję o warunkach zabudowy wydaje Burmistrz Miasta Mława po uzgodnieniu z właściwymi organami i uzyskaniu uzgodnień i decyzji wymaganych przepisami odrębnymi. Zapewniam, że Burmistrz Miasta Mława zawsze dokłada należytej staranności przy wydawaniu decyzji i prowadzeniu postępowań.

Decyzja o warunkach zabudowy **nie jest decyzją uznaniową**, co oznacza, że organ właściwy do wydania takiej decyzji zobowiązany jest wydać pozytywną decyzję, jeśli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom wynikającym z konkretnych przepisów prawa, a ma obowiązek odmówić ustalenia warunków zabudowy tylko wówczas, gdy wnioskowana inwestycja nie spełnia chociażby jednej ustawowej przesłanki wynikającej ze skonkretyzowanej normy prawnej.

W każdej decyzji o warunkach zabudowy zawarte są wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich z tym, że postanowienia decyzji dotyczące **ochrony interesów osób trzecich** mogą zawierać jedynie informację dla inwestora o działaniach niezbędnych dla ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, nie mogą zaś zawierać nakazów kierowanych do osób trzecich czy też upoważnień dla inwestora do podjęcia działań naruszających interes osób trzecich. Spełnienie tych wymagań będzie sprawdzane przez Starostę Mławskiego na etapie postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę. Starosta Mławski - po ocenie przedstawionego przez inwestora projektu budowlanego, jego zgodności z decyzją o warunkach zabudowy i **warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. opierając się na przepisach ustawy Prawo budowlane, rozstrzygnie w sprawie zatwierdzenia tego projektu i wydania pozwolenia na budowę. Starosta Mławski zbada, czy w wyniku realizacji inwestycji nie dojdzie do naruszenia interesów osób trzecich w zakresie ewentualnego naruszenia norm Prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki.

Informuję również, że zgodnie z pismem Burmistrza Miasta Mława znak: GPP.6724.6.2021.MC z dnia 19 maja 2021r. w sierpniu bieżącego roku Rada Miasta Mława rozpatrzy projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania terenu dla obszaru obejmującego m.in. działkę 10-4741/1. Opracowanie projektu i uchwalenie planu miejscowego nastąpi w ciągu ok. dwóch lat.

Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zgodnie z art. 62 u.p.z.p. można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Jeżeli w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia

postępowania rada gminy nie podejmie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo w okresie zawieszenia postępowania nie zostanie uchwalony miejscowy plan, burmistrz musi podjąć postępowanie i wydać decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Ww. postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy termin ten upływa 26.01.2022r. Ponieważ w tym terminie nie jest możliwe uchwalenie planu, dlatego zawieszenie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy jest bezzasadne.

Ponadto należy wskazać, iż zgodnie z art. 13 ust.2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

**Wyrażam nadzieję, że powyższe wyjaśnienia zostaną przez Państwa przyjęte.** Uprzejmie proszę o poinformowanie pozostałych sygnatariuszy petycji o treści niniejszego pisma.

Z up. BURMISTRZA  
*Szymon Zejer*  
Szymon Zejer  
ZASTĘPCA BURMISTRZA