

DECYZJA nr 51 / 2026

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

z dnia 30.05.2025r. o ustalenie warunków zabudowy części działek **nr ewid. 203 i 216, obręb 14-Proboszczewice, gmina Joniec**, dla inwestycji polegającej na:

budowie magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),

po dokonaniu uzgodnień:

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

- 1) Starosta Płoński, 09-100 Płońsk, ul. Płocka nr 39 - postanowienie GG.6123.2131.2025 z dnia 20.11.2025 r. uzgadniające pozytywnie, w zakresie ochrony gruntów rolnych, zgodnie z art. 11 ust. 1 i 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nie będzie zachodziła konieczność wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.
- 2) Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Ciechanowie - uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 3) Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku, ul. Sienkiewicza 7, 09-100 Płońsk - uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

u s t a l a m

warunki zabudowy części działek nr ewid. 203 i 216, obręb 14-Proboszczewice, gmina Joniec, dla inwestycji polegającej na budowie magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

1. **Rodzaj zabudowy:** instalacje odnawialnych źródeł energii.
2. **Funkcja zabudowy:** magazyny energii do 12 szt., stacje transformatorowe Sn/nn do 12 szt., kontenerowe złącza wraz z miejscem montażu falowników do 500 szt., kontenerowe transformatory dla potrzeb własnych do 100 szt., światłowód, przewód miedziany UTP/FTP, teletechniczny, przewód niskiego napięcia nn, przewód średniego napięcia SN.
3. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) Linii zabudowy nie ustala się z uwagi na znaczne oddalenie terenu inwestycji od pasa drogowego.

- b) Nie ustala się maksymalnej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją.
Nie ustala się nadziemnej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją.
- c) Ustala się wskaźnik maksymalny powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,75.
- d) Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych: kontenerowych stacji transformatorowych, kontenerowych złączy rozdzielnych i magazynów energii na: 10 m.
- e) Ustala się maksymalną wysokość kontenerowych stacji transformatorowych, kontenerowych złączy rozdzielnych i magazynów energii na: 5 m.
- f) Ustala się niżej opisaną geometrię dachu projektowanych: kontenerowych stacji transformatorowych, kontenerowych złączy rozdzielnych i magazynów energii:
 - dach o połaci głównej jednospadowej, dwuspadowej lub dach płaski,
 - kąt nachylenia połaci dachowej do 20 stopni,
 - kierunek kalenicy głównej – nie ustala się.
- g) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,1.
- h) Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych: 1 miejsce na terenie objętym decyzją.

4. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Inwestycja planowana jest na terenie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić obowiązujące przepisy prawa związane z tym obszarem, głównie Uchwałę 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Istnieje możliwość lokalizacji planowanej inwestycji bez wycinki drzew, co potwierdza analiza stanu istniejącego zagospodarowania terenu. Planowana inwestycja nie wymaga likwidowania i niszczenia na terenie objętym decyzją zadrzewień – brak zadrzewień.

Dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 12MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanej na terenie działek 203, 215 i 216 w obrębie Proboszczewice Wójt Gminy Joniec dnia 08.09.2023 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak PBG.6220.4.2022). Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z ww. decyzji.

5. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

Projektowana inwestycja objęta niniejszą decyzją musi spełniać wymogi związane z zagospodarowaniem działki budowlanej.

Zgodnie z przepisami odrębnymi t.j. przepisami §. 3 pkt 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pod pojęciem działki budowlanej należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury

technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z tegoż rozporządzenia, innych odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

W przypadku wystąpienia na terenie objętym decyzją urządzeń melioracji wodnych, dbając o ich prawidłowe funkcjonowanie, należy zastosować rozwiązania projektowe nie powodujące pogorszenia warunków ich funkcjonowania.

W związku z art. 196 ust. 15 Prawa wodnego w przypadku dokonania zmian w systemie drenarskim, należy 1 egzemplarz dokumentacji powykonawczej przekazać do Zarządu Zlewni w Ciechanowie.

W myśl art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3 podpunkt a) oraz art. 17 ust. 1 pkt 4 Prawa wodnego na odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Art. 192 Prawa wodnego zabrania niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych, wykonywania w ich pobliżu robót oraz innych czynności, które mogą powodować osiadanie urządzeń lub ich części, osuwanie się gruntu, zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

Zgodnie z art. 61 ust. 3 planowana inwestycja nie wymaga spełnienia warunku dostępu do drogi publicznej.

7. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren objęty decyzją nie jest położony w strefie obszarów związanych z wymogami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

8. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną: agregat prądotwórczy;
- zaopatrzenie w wodę: brak zapotrzebowania;
- zaopatrzenie w gaz: brak zapotrzebowania;
- ogrzewanie: brak zapotrzebowania;
- sposób odprowadzenia ścieków: brak zapotrzebowania;
- odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo na własny nieutwardzony teren - zagospodarowanie w obrębie terenu objętego decyzją w sposób nie naruszający przepisów odrębnych, w szczególności ustawy Prawo wodne;
- sposób gospodarowania odpadami stałymi: na terenie nieruchomości objętej decyzją, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem infrastruktury technicznej położonym w strefie projektowanej inwestycji, w projekcie budowlanym przewidzieć jego przebudowę na warunkach określonych przez właściwego Zarządcę infrastruktury technicznej.

9. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich. Ponadto należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich. Ochrona ta obejmuje w szczególności:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, ze środków łączności oraz dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

Zgodnie z przepisami art. 234 ustawy – Prawo wodne, właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie;
- na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

10. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Nie występują tereny górnicze w obszarze objętym projektowaną inwestycją.

11. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz inne oznaczenia przedstawiono na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

12. Zgodnie z przepisami art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z zastrzeżeniem art. 29 - 31 wyżej cytowanej ustawy. Zakres dokumentów niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonania zgłoszenia określają przepisy tejże ustawy.

Organem właściwym administracji architektoniczno – budowlanej jest Starosta Płoński.

Uzasadnienie

W dniu 30.05.2025 r. do Urzędu Gminy w Jońcu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działek o nr ewid. 203 i 216, obręb ewidencyjny 0014-Proboszczewice, gmina Joniec.

Pismem z dnia 28.08.2025 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania. Jednocześnie stosownie do przepisu art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony, o niezafatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 30.01.2026 r.

W dniu 17.09.2025 do Urzędu Gminy w Jońcu wpłynął wniosek stanowiący korektę treści wniosku o warunki zabudowy, złożonego w dniu 30.05.2025 r.

W dniu 20.10.2025 r. wpłynął z biura urbanistycznego opracowany projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z analizą urbanistyczno – architektoniczną oraz wynikami analizy dla decyzji o warunkach zabudowy części działek o nr ewid. 203 i 216, obręb ewidencyjny 0014-Proboszczewice, gmina Joniec.

Na podstawie art. 53 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pismem z dnia 14.11.2025 r. wystąpiono do właściwych organów o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy. Zarząd Zlewni w Ciechanowie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku dokonały uzgodnień na zasadzie tzw. milczącej zgody tj. niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za

dokonane. Starosta Płoński uzgodnił pozytywnie postępowanie postanowieniem Nr GG.6123.2131.2025 z dnia 20.11.2025 r.

Pismem z dnia 03.01.2026 r. na podstawie art. 10 § 1 i art. 79a, w związku z art. 81 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zebrany w toczącym się postępowaniu, wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów, materiałów, zgłoszenia żądań. Jednocześnie stosownie do przepisu art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony, o niezalutwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 09.02.2026 r.

Złożony wniosek dotyczył budowy instalacji odnawialnego źródła energii. Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. – Dz. U. z 2024r. poz. 1130): „*Przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do: (...) 3) instalacji odnawialnego źródła energii; (...)*”. W związku z powyższym odstąpiono od wyznaczenia i szczegółowej analizy zabudowy terenu objętego analizą oraz badania czy teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.

Spełnione zostały pozostałe warunki uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji - przewidywane zapotrzebowanie na infrastrukturę techniczną – agregat prądotwórczy. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z uwagi na to, iż teren inwestycji położony jest na gruntach rolnych klasy RV, grunty te zgodnie ustawą z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie podlegają ochronie. Wydanie decyzji zgodne jest również z przepisami odrębnymi a planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze: 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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Ponieważ dla przedmiotowej inwestycji nie ma wymogu spełnienia warunków wynikających z punktów 1-2 art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione, nie ma podstaw do odmowy wydania decyzji.

Decyzja została wydana w trybie art. 59 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego decyzją.

Działki, na których planowana jest inwestycja, nie znajdują się na terenie przeznaczonym pod realizację zadań rządowych ani samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub krajowym – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 ze zm.). W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba dokonania uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 10 oraz art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji wynika, iż możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W rozpatrywanym przypadku spełnione są wymogi art. 61 ust. 1 i 3 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba posiadająca świadectwo ukończenia studiów w zakresie gospodarki przestrzennej.

Warunki zabudowy dla projektowanej inwestycji zostały uzgodnione w zakresie wymaganym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie, za pośrednictwem Wójta Gminy Joniec, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Joniec. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Joniec oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Wobec tego strony postępowania nie mają możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

W przypadku złożenia odwołania strona może zawrzeć w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, za zgodą pozostałych stron postępowania.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - 1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
 - 1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

W myśl art. 63 w/w ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, 2e i 2f w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w wyznaczonym terminie, strona może żądać wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki. Żądanie wnosi się do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Wójta Gminy Joniec.



Z up. Wójta

Marek Chłodziński
ZASTĘPCA WÓJTY

Załączniki do decyzji:

1. Załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy (załącznik nr 1)
2. Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy- wyniki analizy
3. Załącznik graficzny do analizy sporządzonej do decyzji o warunkach zabudowy (załącznik nr 3)

Otrzymują:

- 1.
2. Strony postępowania
3. Informacja o wydanej decyzji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz treść tej decyzji (art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko)
4. a/a

Uiszczono opłatę skarbową
w wysokości 598,00 zł
na konto Urzędu Gminy w Jońcu.

