

DECYZJA nr 266/2026
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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

z dnia 11.08.2025 r. o ustalenie warunków zabudowy **działki nr ewid. 33, obręb 0010 – Omięciny, gmina Joniec**, dla inwestycji polegającej na:

**budowie trzynastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych
oraz drogi wewnętrznej**

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. 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.6123.903.2026 z dnia 14.04.2026 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 rolniczej.
- 2) Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Ciechanowie, ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów- 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.
- 4) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie, Wydział Spraw Terenowych w Ciechanowie, 06-400 Ciechanów, Plac Tadeusza Kościuszki 5 – postanowienie o sygn. WSTC.612.6/0.2026.EN z dnia 13.04.2026 r. umarzające postępowanie w całości z uwagi na jego bezprzedmiotowość. Uzasadnieniem umorzenia jest fakt, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 11.09.2025 r., znak: WOOŚ-I.4221.238.2025.IP.2, uzgodnił realizację ww. przedsięwzięcia, określając jednocześnie warunki jego realizacji.
- 5) Powiatowy Zarząd Dróg w Płońsku, 09-100 Płońsk, ul. Płocka 101 – postanowienie Nr 96/2026 z dnia 14.04.2026 r. uzgadniające projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie: linii zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1. Obsługi komunikacyjnej – projektowany zjazd z drogi powiatowej nr 3052W Wrońska Omięciny Joniec (dz. nr ew. 191/2) Lokalizacja i budowa zjazdu po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

u s t a l a m

warunki zabudowy działki nr ewid. 33, obręb 0010 – Omięciny, gmina Joniec, dla inwestycji polegającej na budowie trzynastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej.

1. **Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**

2. **Funkcja zabudowy:** mieszkalna (trzyńaście budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz droga wewnętrzna).

3. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- 20 m od granicy terenu objętego decyzją z drogą powiatową (działką nr ewid. 191/2, obręb 0010 – Omięciny),
- 6 m od granicy terenu objętego decyzją z drogą Skarbu Państwa (działką nr ewid. 180/2, obręb 0010 – Omięciny),
– zgodnie z załącznikiem graficznym.

b) Ustala się maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,12. Nie ustala się minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu.

c) Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,09.

d) Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętego decyzją na 14,2 m.

e) Ustala się maksymalną wysokość dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętego decyzją na 8 m.

f) Ustala się niżej opisaną geometrię dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych decyzją:

- układ głównych połaci dachowych – dach dwuspadowy lub wielospadowy;
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- kierunek głównej kalenicy dachu – prostopadle lub równolegle do frontu terenu inwestycji.

g) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,78.

h) Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych: 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny, 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 wraz z aktami zmieniającymi.

Istnieje możliwość lokalizacji planowanej inwestycji bez wycinki istniejących drzew, co potwierdza analiza stanu istniejącego zagospodarowania terenu. Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie wymaga likwidowania i niszczenia istniejących na terenie objętym decyzją zadrzewień.

Dla planowanej inwestycji Wójt Gminy Joniec dnia 08.10.2025 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: PBG.6220.10.2025), w której określono środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej na działce nr ewid. 33 w obrębie 0010 – Omięciny. 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:

Dostęp do dróg publicznych – działki nr ewid. 191/2 i 180/2 (obręb 0010-Omięciny) – pośredni, poprzez planowaną drogę wewnętrzną na części działki nr ewid. 33 (obręb 0010-Omięciny).

Planuje się budowę drogi wewnętrznej na części działki nr ewid. 33 (obręb 0010-Omięciny) o szerokości min. 5 m.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r., poz. 889):

- budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, natomiast w przypadku budowy lub przebudowy drogi budowa lub przebudowa zjazdów dotychczas istniejących należy do zarządcy drogi,
- ze względu na wymogi wynikające z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, zarządca drogi może odmówić wydania zezwolenia na lokalizację zjazdu lub jego przebudowę albo wydać zezwolenie na lokalizację zjazdu na czas określony,
- budowa lub przebudowa zjazdu na podstawie zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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: z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci - przyłączy projektowane;
- zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci - przyłączy projektowane;
- zaopatrzenie w gaz: brak zapotrzebowania;
- ogrzewanie: indywidualne źródło ciepła w sposób nienaruszający przepisów odrębnych;
- sposób odprowadzenia ścieków: do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
- odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo - zagospodarowanie w obrębie terenu objętego decyzją, w sposób nienaruszający przepisów odrębnych w szczególności ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.);
- 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 z dnia 20 lipca 2017 r. – 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 z późn. 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 11.08.2025 r. do Urzędu Gminy w Jońcu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzynastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej, na terenie działki nr ewid. 33, obręb ewidencyjny 0010-Omięciny, gmina Joniec.

W dniu 24.03.2026 r. wpłynął z biura urbanistycznego opracowany projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z analizą urbanistyczno – architektoniczną oraz wynikami analizy dla decyzji o warunkach zabudowy działki nr ewid. 33, obręb ewidencyjny 0010-Omięciny, gmina Joniec.

Pismem z dnia 07.04.2026 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania oraz wystosowano pisma wraz z projektem decyzji o warunkach zabudowy do właściwych organów o dokonanie uzgodnień na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie stosownie do przepisu art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony, o niezłatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 10.06.2026 r. 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.

W dniu 09.04.2026 r. wpłynęło zawiadomienie Powiatowego Zielonogórskiego Zarządu Dróg informujące o przekazaniu według właściwości do Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku pisma w sprawie ustalenia warunków zabudowy – budowa trzynastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej w obrębie 0010 – Omięciny, gmina Joniec na działce nr ewid. 33 celem uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem o sygn. WSTC.612.670.2026.EN z dnia 13.04.2026 r. umorzył postępowanie w całości ze względu na jego bezprzedmiotowość. Uzasadnieniem umorzenia jest fakt, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 11.09.2025 r., znak: WOOŚ-I.4221.238.2025.IP.2, uzgodnił realizację ww. przedsięwzięcia, określając jednocześnie warunki jego realizacji.

W dniu 14.04.2026 r. do Urzędu Gminy w Jońcu wpłynęło postanowienie Starosty Płońskiego Nr GG.6123.903.2026 uzgadniające pozytywnie, w zakresie ochrony gruntów rolnych, projekt decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie trzynastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków – obręb Omięciny, jednostka ewidencyjna Joniec – nr 33. Ponadto, 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 rolniczej.

W dniu 17.04.2026 r. do Urzędu Gminy w Jońcu wpłynęło Postanowienie Nr 96/2026 Dyrektora Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku działającego w imieniu Zarządu Powiatu Płońskiego z dnia 14.04.2026 r. uzgadniające przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy.

Pismem z dnia 19.05.2026 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 niezakończonym sprawie w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 26.06.2026 r.

Zawiadomieniem z dnia 26.06.2026 r. na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony postępowania o niezakończonym sprawie w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 15.07.2026 r.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu inwestycji, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Granicę obszaru analizowanego wyznaczono (obszar oznaczony na załączniku graficznym kolorem czarnym grubą linią przerywaną), z uwzględnieniem frontu terenu inwestycji wynoszącym 81 m, w odległości 243 m wokół terenu objętego wnioskiem.

Złożony wniosek dotyczył budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Na analizowanym obszarze występuje zabudowa na podstawie której możliwe jest ustalenie parametrów kształtujących nową zabudowę zgodnie z art. 61 ust.1 pkt 1. Dostęp do drogi publicznej pośredni. Teren działki objętej wnioskiem stanowi użytki oznaczone symbolami RIVb, RV. Planowana inwestycja przewiduje realizację nowego przyłącza energetycznego i wodociągowego a odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Wydanie decyzji zgodne jest również z przepisami odrębnymi a teren inwestycji 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 wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały w niniejszym przypadku 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.

Działka, na której planowana jest inwestycja, nie znajduje 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 z późn. zm.). W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba dokonania uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 10 a 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 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 2003 r. 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.

Decyzja niniejsza nie uprawnia do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych.

Załączniki do decyzji:

- 1 Załącznik nr 1 – załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy
- 2 Załącznik nr 2 – analiza urbanistyczno-architektoniczna w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy
- 3 Załącznik nr 3 – załącznik graficzny do analizy sporządzonej do decyzji o warunkach zabudowy
- 4 Załącznik nr 4 – wyniki analiz

Otrzymują:

- 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

Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z częścią I pkt 8 kol. 4 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154)



Z up. Wójta

Marek Chłodziński
ZASTĘPCA WÓJTA