Wójt Gminy
Joniec

PBG.6730.755.2025
znak sprawy

Joniec, dnia 21.10.2026 r.
miejscowość i data decyzji

DECYZJA Nr 327/2026
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), po rozpatrzeniu wniosku:

z dnia 05.11.2025r. o ustalenie warunków zabudowy **części działki nr ewid. 38/14, obręb 0031-Sobokleszcz, gmina Joniec**, dla inwestycji polegającej na:

budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych i 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),

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.6123.1891.2026 z dnia 30.07.2026 r. uzgadniające pozytywnie, 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) 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.612.1382.2026.EN z dnia 27.07.2026 r. umarzające postępowanie w całości z uwagi na jego bezprzedmiotowość. Uzasadnieniem umorzenia jest fakt, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 26.08.2025 r., znak: WOOŚ-I.4221.309.2025.KT, uzgodnił realizację ww. przedsięwzięcia, określając jednocześnie warunki jego realizacji.

u s t a l a m

warunki zabudowy części działki nr ewid. 38/14, obręb 0031-Sobokleszcz, gmina Joniec, dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych i drogi wewnętrznej.

1. **Rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Funkcja zabudowy**: 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i droga wewnętrzna.
3. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   a) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu inwestycji z częścią działki przeznaczoną pod drogę wewnętrzną (nr ewid. 38/14 obręb 0031-Sobokleszcz)- zgodnie z załącznikiem graficznym.

b) Ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,14.
Ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,14.

c) Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,12.

d) Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych decyzją na 12,5 m.

e) Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych decyzją na 8,9 m.

f) Ustala się niżej opisaną geometrię dachu planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych decyzją:
- układ głównych połaci dachowych – dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 3° do 45°,
- kierunek głównej kalenicy dachu – prostopadły lub równoległy do frontu terenu inwestycji.

g) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,82.

h) Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych: 2 miejsca związane z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym 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 2025 r. w sprawie Krysko -Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

Dla planowanej inwestycji Wójt Gminy Joniec dnia 31.10.2025 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: PBG.6220.15.2025) w której określono środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na terenie działek nr ewid. 38/11, 38/12 i 38/13 oraz części działki nr ewid. 38/14 obręb 0031-Sobokleszcz. 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 uszkadzania 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 drogi publicznej – pośredni – do drogi gminnej nr 300423W (działce nr ewid. 208 obręb 0031-Sobokleszcz) poprzez działkę nr ewid. 38/14 obręb 0031 -Sobokleszcz (teren nieobjęty inwestycją).

Na terenie inwestycji dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 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 - przyłącza projektowane;
- zaopatrzenie w wodę: ujęcie własne – studnie do poboru wody pitnej, w momencie

pojawienia się możliwości technicznych – przyłącza do sieci wodociągowej;
- zaopatrzenie w gaz: opcjonalnie projektowane naziemne lub podziemne zbiorniki na gaz płynny;
- ogrzewanie: indywidualne źródła ciepła w sposób nienaruszający przepisów odrębnych;
- sposób odprowadzenia ścieków: do projektowanych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków w sposób nienaruszający przepisów odrębnych;
- odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo - zagospodarowanie w obrębie terenu objętego decyzją, w sposób nienaruszający 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 cieplnej, 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 2026 r., poz. 524) 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 05.11.2025 r. do Urzędu Gminy w Jońcu wpłynął wniosek
) ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na terenie części działki o nr ewid. 38/14, obręb ewidencyjny 0031-Sobokleszcz, gmina Joniec.

W dniu 01.12.2025 r. wpłynęło pismo dotyczące uzupełnienia wniosku z dnia 05.11.2025 r. zawierające kopię decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 31.10.2025 r. z klauzulą ostateczności.

W dniu 09.05.2026 r. Inwestor zwrócił się z prośbą o modyfikację przedmiotowego wniosku w zakresie nazwy planowanej inwestycji oraz terenu inwestycji, tj. inwestycja dotyczyć ma budowy pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej na terenie części działki o nr ewid. 38/14, obręb ewidencyjny 0031-Sobokleszcz, gmina Joniec.

W dniu 25.05.2026 r. wpłynął z biura urbanistycznego opracowany projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z analizą urbanistyczno – architektoniczną oraz wynikami analizy dla decyzji o warunkach zabudowy części działki o nr ewid. 38/14, obręb ewidencyjny 0031-Sobokleszcz, gmina Joniec.

Pismem z dnia 23.07.2026 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 niezałatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 04.09.2026 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. Starosta Płoński uzgodnił pozytywnie postępowanie postanowieniem Nr GG.6123.1891.2026 z dnia 30.07.2026 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem o sygn. WSTC.612.1382.2026.EN z dnia 27.07.2026 r. umorzył postępowanie w całości ze względu na jego bezprzedmiotowość.

Pismem z dnia 04.09.2026 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 zebranym w toczącym się postępowaniu, wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów, materiałów, zgłoszenia żądań. Jednocześnie stosownie do przepisu art. 36 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony, o niezałatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 23.10.2026 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 ok. 6 m, w odległości 50 m wokół terenu objętego wnioskiem, równocześnie rozszerzając obszar analizowany w taki sposób, aby pokrywał się z obszarem analizowanym dla pozostałych planowanych inwestycji na działkach, dla których Inwestor złożył kolejne wnioski o ustalenie warunków zabudowy. Podejście takie jest korzystne z punktu widzenia ładu przestrzennego, gdyż pozwoli wyznaczyć zbliżone parametry projektowanych budynków, a równocześnie nie jest tożsame z prawem do dowolnego powiększania obszaru analizowanego.

Złożony wniosek dotyczył budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i drogi wewnętrznej. Na analizowanym obszarze występuje zabudowa na podstawie której możliwe jest ustalenie parametrów kształtujących nową zabudowę zgodnie z art. 61 ust.1 pkt 1. Działka na której planowana jest inwestycja posiada pośredni dostęp do drogi gminnej nr 300423W (działce nr ewid. 208 obręb 0031-Sobokleszcz) poprzez działkę nr ewid. 38/14 obręb 0031-Sobokleszcz (teren nieobjęty inwestycją). Teren działki objętej wnioskiem stanowi użytki rolne oznaczone symbolem RIVb i RV - grunty te nie podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Planowana inwestycja przewiduje realizację przyłączy: energetycznych oraz studni do poboru wody pitnej, w momencie pojawienia się możliwości technicznych – przyłącza do sieci wodociągowej. 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 ze zm.). W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba dokonania uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 10a 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. 64c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy jest ważna przez okres 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna. Po upływie tego terminu decyzja wygasa na mocy prawa (art. 64c ust. 2 ustawy).

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 65 w/w ustawy 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.

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 – dane do analizy urbanistyczno-architektonicznej 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 – analiza – część tekstowa, stanowiąca załącznik do decyzji o warunkach zabudowy

Otrzymuja:

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

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).



