

DECYZJA NR 220/2025
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.) **zwanej dalej „K.p.a.”** oraz art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 i 3 pkt 3), art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) **zwanej dalej „ustawa o planowaniu”**,

po rozpatrzeniu wniosku nr 220.2025 z dnia 17.09.2025 roku złożonego przez
prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą

, reprezentowanej przez pełnomocnika

dotyczącego wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 15 MW wraz z magazynami energii oraz infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki nr ew. 3 oraz części działek nr ew. 19 i 20/2, położonych w obrębie Drażewo, gmina Sońsk,

**po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu
oraz dokonaniu uzgodnień:**

wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu, tj. z:

- Starostą Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych – nie zajęte stanowisko w ustawowym terminie – uzgodnienie dokonane,

- PGW Wody Polskie w zakresie ochrony melioracji wodnych:

Postanowieniem nr WC.ZPU.523.598.2026.KK z dnia 06.02.2026 r. (data wpływu: 09.02.2026 r.)

- Państwową Inspekcją Sanitarną pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – nie zajęte stanowisko w ustawowym terminie – uzgodnienie dokonane,

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z uwagi na brak przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko:

Postanowieniem nr WSTC.612.260.2026.GD z dnia 24.02.2026 r. (data wpływu: 24.02.2026 r.) o umorzeniu postępowania,

- Gminą Sońsk w odniesieniu do obszarów przyległych do drogi gminnej – nie zajęte stanowisko w ustawowym terminie – uzgodnienie dokonane,

ustalam na rzecz

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na

budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 15 MW wraz z magazynami energii oraz infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki nr ew. 3 oraz części działek nr ew. 19 i 20/2, położonych w obrębie Drażewo, gmina Sońsk.

I. Rodzaj i zakres inwestycji:

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 15 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – instalacja odnawialnego źródła energii.

II. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) **linia zabudowy (nieprzekraczalna):** 15,00 m od linii rozgraniczających dróg gminnych położonych na działkach nr ew. 12, 18;

b) w skład planowanej inwestycji wchodzić będą następujące elementy:

- konstrukcja wolnostojąca,

- panele fotowoltaiczne,

- stacje transformatorowe,
 - kontenery o powierzchni zabudowy do 50 m² i wysokości do 4,00 m,
 - falowniki,
 - magazyny energii,
 - rozdzielnia wysokiego napięcia, średniego napięcia, niskiego napięcia,
 - przyłącze energetyczne,
 - ogrodzenie;
- c) lokalizacja inwestycji w granicach terenu objętego wnioskiem, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.

2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a. Teren nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.) oraz nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą o planowaniu, w związku z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82).
- b. Planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.),
- c. Inwestor w dn. 30 czerwca 2025 r. uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji ww. przedsięwzięcia (znak IP.6220.1.2025), do której wymagań należy się zastosować.
- d. Zgodnie z art. 75 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647):
 - 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;
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji;
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.
- e. Planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko, należy zachować istniejące zadrzewienia oraz wprowadzić nowe zadrzewienia. W przypadku gdyby inwestycja miała kolidować z istniejącym na terenie inwestycji drzewostanem należy zgłosić zamiar wycinki lub uzyskać odpowiednie zezwolenie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- f. Planowana inwestycja na etapie realizacji, a następnie podczas użytkowania nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.
- g. Należy nawiązywać w nowej architekturze do lokalnych wzorów i materiałów, zachowywać regionalny krajobraz kulturowy.
- h. Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w przypadku odkrycia przedmiotu, który posiada cechy zabytku archeologicznego, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292), obowiązane są, przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Sońsk,
- i. Należy przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych.

3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a. **zaopatrzenie w wodę** – nie dotyczy;
- b. **odprowadzanie ścieków bytowych** – nie dotyczy;
- c. **utyliczacja ścieków pozostałych** – nie dotyczy;
- d. **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** – na własny teren inwestycji;
- e. **zaopatrzenie w energię elektryczną** – nie dotyczy;
- f. **zaopatrzenie w gaz** – nie dotyczy;
- g. **zaopatrzenie w ciepło** – nie dotyczy;
- h. **gospodarka odpadami** – zużyte lub uszkodzone panele fotowoltaiczne należy poddać unieszkodliwieniu. Inwestor zobowiązany jest do przekazania ich specjalistycznym firmom, posiadającym stosowne pozwolenia w zakresie odbierania, odzysku oraz unieszkodliwiania odpadów, zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy Sońsk;
- i. **zaopatrzenie w środki łączności** – nie dotyczy;
- j. **miejsca parkingowe** – nie dotyczy;
- k. **dostęp do drogi publicznej** – zgodnie z art. 61 ust. 3 nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1361 ze zm.).

4. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a. Inwestycja nie może pogarszać oraz ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich.
- b. Podczas realizacji oraz użytkowania inwestycji właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku oraz natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, co więcej 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.
- c. 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 oraz ze środków łączności;
 - ochronę przed pozbawieniem 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.
- d. Projektowana inwestycja musi uwzględniać wymogi przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960) w celu ochrony przed niszczeniem wszelkich urządzeń melioracji wodnych, znajdujących się w obrębie terenu inwestycji oraz w jego najbliższym sąsiedztwie.
- e. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- f. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
- g. Należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,
- h. Lokalizacja zjazdu na drogę publiczną powinna być zgodna z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 889), tj. budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację lub przebudowę zjazdu,

- i. Projektowana inwestycja musi uwzględnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności określonych w art. 5, ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.),
- j. Lokalizacja zabudowy powinna być zgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.).

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- a. Na przedmiotowym terenie objętym liniami rozgraniczającymi nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

6. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- a. Przy sporządzaniu projektu budowlanego należy uwzględnić m.in. niżej wymienione przepisy odrębne podlegające ocenie w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę:
 - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
 - Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
 - Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
 - Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
 - Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
 - Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
 - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
 - Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
 - Inne ustawy i rozporządzenia wykonawcze nie wymienione powyżej, a związane z projektowaną inwestycją.
- b. Projekt budowlany inwestycji w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych podlega uzgodnieniom w zakresie określonym przepisami ustawy Prawo budowlane i przepisami szczególnymi.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz pozostałe oznaczenia graficzne zostały określone na mapie w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

U z a s a d n i e n i e

W dniu 17.09.2025 r. Inwestor wystąpił do Wójta Gminy Sońsk z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 15 MW wraz z magazynami energii oraz infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki nr ew. 3 oraz części działek nr ew. 19 i 20/2, położonych w obrębie Drążewo, gmina Sońsk.

Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawców zawiera niezbędne elementy wyszczególnione w art. 52 ustawy o planowaniu zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu planowane we wniosku zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Materialno – prawną podstawę rozstrzygnięcia w rozpatrywanej sprawie stanowią przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977), przepisy rozporządzenia Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116), zwane dalej „rozporządzeniem”

Zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- a. stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust.1.pkt. 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmieniającej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
- b. nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt. 1 a i ust. 1a ustawy zmieniającej w art. 1.

Dlatego zastosowanie w niniejszej sprawie mają przepisy art. 61 ust. 1 i 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu, przed wejściem w życie nowelizacji tej ustawy w dniu 24 września 2023 r.

Art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu, w brzmieniu obowiązującym w niniejszej sprawie, stanowi:

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, z uwzględnieniem ust. 5, 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Planowana inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 lit. a) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1361 ze zm.), a więc zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3) ustawy o planowaniu nie jest wymagane przy ustalaniu warunków zabudowy spełnienie warunku „dobrego sąsiedztwa” oraz dostępności do drogi publicznej.

Pismami z dnia 4 lutego 2026 r., na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6, 8 i 9 oraz art. 64 ustawy o planowaniu Wójt wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 15 MW wraz z magazynami energii oraz infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działki nr ew. 3 oraz części działek nr ew. 19 i 20/2, położonych w obrębie Drażewo, gmina Sońsk do Starostwa Powiatowego w Ciechanowie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ciechanowie, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Ciechanowie oraz Gmina Sońsk.

Starostwo Powiatowe w Ciechanowie, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ciechanowie oraz Gmina Sońsk nie zajęły stanowiska w ustawowym terminie, a więc zgodnie

z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu uzgodnień dokonuje się w trybie art. 106 K.p.a. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie Postanowieniem nr WC.ZPU.523.598.2026.KK z dnia 06.02.2026 r. (data wpływu: 09.02.2026 r.) uzgodnił pozytywnie przedstawiony projekt decyzji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Ciechanowie Postanowieniem nr WSTC.612.260.2026.GD z dnia 24.02.2026 r. (data wpływu: 24.02.2026 r.) umorzył postępowanie w całości z uwagi na jego bezprzedmiotowość.

W dniu 20 lutego 2026 r., Wójt Gminy Sońsk poinformował strony o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się do tych dowodów.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu projekt decyzji sporządził inż. Mateusz Skurczyk, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu.

Należy podkreślić, że decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową, a jej wydanie zależy tylko i wyłącznie od spełnienia wymogów przepisów prawa materialnego, w tym przypadku przepisów określonych art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu, które planowana inwestycja oraz teren objęty wnioskiem spełnia.

Projektowana inwestycja oraz niniejsza decyzja zgodna jest z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z organami właściwymi, wymienionymi w ustawie o planowaniu.

Zgodnie z przepisami art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1;

Ustalenia niniejszej decyzji stanowią podstawę do opracowania projektu budowlanego i wystąpienia do Starosty Powiatowego w trybie przepisów ustawy Prawo Budowlane o udzielenie pozwolenia na budowę.

Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu wniosku Inwestora i sporządzeniu wymaganej analizy rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

P o u c z e n i e

1. Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 k.p.a. od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie za pośrednictwem Wójta Gminy Sońsk w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres zadania będącego jego istotą oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu.
2. Zgodnie z art. 130 § 1 k.p.a. przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu.
3. Zgodnie z art. 130 § 2 k.p.a. wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.
4. Zgodnie z art. 127a k.p.a. przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

5. Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu 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. 2.
- Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
6. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 k.p.a.
7. Decyzja niniejsza nie uprawnia do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych.
8. Ustalenia niniejszej decyzji stanowią podstawę do opracowania projektu budowlanego i wystąpienia do Starosty Powiatowego o udzielenie wymaganego pozwolenia.

Załączniki do decyzji:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, liniami zabudowy oraz pozostałymi oznaczeniami graficznymi.
2. Analiza urbanistyczna – część opisowa i graficzna.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca, reprezentowany przez pełnomocnika,
2. a/a

Projekt decyzji sporządził:

UPRAWNIONY URBANISTA
INŻ. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Mateusz Skurczyk

Z up. WÓJTA

Paweł Sobczak
Kierownik Referatu Ochrony
Środowiska i Gospodarki Komunalnej

