

D E C Y Z J A nr 14.2026
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r., poz. 1691 t.j. ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust.1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 59 i art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 t.j. ze zm.), Rozporządzenia 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 2024r., poz. 1116), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589)

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 05.06.2026 r. (data wpływu 08.06.2026 r.), Gminy Raciąż, ul. Kilińskiego 2, 09-140 Raciąż, reprezentowaną przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Bartczaka, ul. K.K. Baczyńskiego 4/19, 09-409 Płock

- po uzgodnieniu z:

- 1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Płońsku, ul. Sienkiewicza 7a, 09-100 Płońsk - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
- 2) Zarządcą Dróg Powiatowych – Dyrektorem Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku, ul. Płocka 101, 09-100 Płońsk – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej

U S T A L A M

Gminie Raciąż, ul. Kilińskiego 2, 09-140 Raciąż lokalizację inwestycji celu publicznego, szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na części działki nr ewid. 311/1, obręb Krajkowo, gmina Raciąż (oznaczonej na załączniku graficznym literami A-B-C-D-A), dla inwestycji polegającej na: **budowie budowli ochronnej (ukrycia kategorii U -2) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- teren usług publicznych

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy:

- obronność i ochrona ludności.

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

Inwestycja dotyczy budowy budowli ochronnej (ukrycia kategorii U -2) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – w zabudowie usług publicznych, projektowana na działce o nr ewid. 311/1, **obrub Krajkowo, gmina Raciąż** (lokalizacja zgodnie z załącznikiem graficznym).

Łączna powierzchnia zabudowy projektowanej inwestycji od 250,00 m² do 400,00 m², powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 70% terenu inwestycji.

a) Budowla ochronna

- linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (działka nr ewid. 345/2, obręb Koziębrody).
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – do 13,4 % (400,00 m²),
- szerokość - do 30,0 m,
- kubatura – do 1200,00 m³,
- długość – do 35,00 m,
- głębokość posadowienia najniższego punktu konstrukcji obiektu – do 3,5 m poniżej poziomu terenu,
- wyniesienie najwyższego punktu konstrukcji obiektu - do 1,5 m nad poziomem terenu,
- kategoria ukrycia – U -2

b) ponadto w ramach inwestycji planuje się:

- odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- budowa paneli fotowoltaicznych – do 20 kW,
- montaż lub budowę agregatu prądotwórczego – do 50 kW,
- sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie nieczystości ciekłych –budowa dwóch bezodpływowych zbiorników o poj. 10 m³ każdy,
- obsługa komunikacyjna planowana jest bezpośrednio z drogi publicznej powiatowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, zlokalizowanej w granicach działki ewidencyjnej nr 345/2, obręb Krajkowo.

3.1. Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować zgodnie z ustaleniami wskazanymi na załączniku graficznym do decyzji oraz warunkami określonymi poniżej:

a) Linia zabudowy:

Zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1. Pozostałe odległości od granic działek i obiektów – zgodnie z obowiązującymi przepisami, szczególnie przepisami Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zm.).

b) Maksymalna intensywność zabudowy: 0,18

Intensywność zabudowy (rozumiana jako stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce do powierzchni tej działki)

c) Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,18

d) Minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się

e) Udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 18%

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 %

g) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 2022, poz. 1225),

h) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz.U.2024.1907 t.j. ze zm.) oraz pozostałych przepisów szczególnych.

3.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko,
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany 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 wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Raciąż,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

3.3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.).
- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,
- zobowiązuje się inwestora do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.),
- w projektowaniu oraz przy realizacji inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy techniczno-budowlane, w tym przepisy warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j. ze zm.), oraz zgodnie z prawem budowlanym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.).

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

- rozwiązanie ewentualnych kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z sieciami infrastruktury technicznej należy uzgodnić z zarządcami tych sieci
- dla budowy zjazdów, po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy na leży wystąpić z wnioskiem na lokalizację zjazdów do właściwych zarządców dróg.

Zamierzenie budowlane 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 (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1199 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art.53, ust.5e, pkt 2,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

4. Ustalenia wynikające z postanowień organów uzgadniających:

- 1) Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zgodnie z postanowieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku znak pisma ZNSHP.9027.5.1628.2026 z dnia 17.07.2026 r.

„Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku uzgadnia pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych warunki ujęte w projekcie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie budowli ochronnej (ukrycia kategorii U-2) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr ewid. 311/1 Krajkowo, gmina Raciąż

Uzasadnienie

Wójt Gminy Raciąż, pismem znak: RRG.6733.14.2026.IO z dnia 2 lipca 2026 r. (dokumentacja wpłynęła do PSSE w Płońsku dnia 02.07.2026 RPW/6425/2026), zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku o uzgodnienie o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie budowli ochronnej (ukrycia kategorii U-2) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr ewid. 311/1 Krajkowo, gmina Raciąż.

Wnioskodawca: Gmina Raciąż, ul. Kilińskiego 2, 09-140 Raciąż reprezentowana przez pełnomocnika -Pana Krzysztofa Bartczak, ul. K. K. Baczyńskiego, 09-409 Płock.

Do wniosku przedłożono następujące dokumenty:

- projekt decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie budowli ochronnej (ukrycia kategorii U-2) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr ewid. 311/1 Krajkowo, gmina Raciąż, sporządzonej przez mgr Bartosza Czarneckiego (nr świadectwa E-4449/144731), analizę warunków, zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynik analizy urbanistycznej opracowaną przez mgr Bartosza Czarneckiego (nr świadectwa E-4449/144731), - graficzna część do projektu decyzji w formie mapy zasadniczej.

Z dokumentacji sprawy wynika, że inwestycja będzie polegać na budowie budowli ochronnej (ukrycia kategorii U -2) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr ewid. 311/1 Krajkowo, gmina Raciąż.

Wójt Gminy Raciąż w projekcie przedmiotowej decyzji ustalił m.in., że:

1. przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi;
2. przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy zachować warunki wynikające z min. przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
3. inwestycja nie będzie mogła mieć negatywnego wpływu na kształtowanie ładu przestrzennego;
4. sposób zagospodarowania terenu nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w zakresie możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z przepisami szczególnymi;
5. projektowana inwestycja nie może powodować: ograniczenia dostępu do drogi publicznej, - pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności; pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, -uciążliwości wywołanej przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gruntów.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony zgodnie z rozporządzeniem 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. 2024 r. poz. 1116) oraz zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. 2003 r. nr 164 poz. 1589). Teren, na którym planuje się inwestycję znajduje się poza obszarem objętym obowiązkiem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powyższy projekt zawiera wymagania, których określenie powinno być wskazówką dla inwestora do uwzględnienia w projekcie budowlanym, jak i w wykonawstwie, tak aby spełnione zostały wymagania higieniczno-zdrowotne wynikające m.in. z przepisów ustawy prawo budowlane oraz ustawy prawo ochrony środowiska.

Stąd też zdaniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku, tak postawione w decyzji warunki powinny gwarantować spełnienie wymagań w zakresie ochrony zdrowia i życia ludzi.

Niniejsze uzgodnienie nie przesądza o dopuszczeniu do realizacji przedsięwzięcia zlokalizowanego na części działki nr ewid. 311/1 Krajkowo, gmina Raciąż, a jedynie wyraża stanowisko na temat istnienia inwestycji o proponowanej funkcji na wskazanym terenie - przy zachowaniu warunków zamieszczonych w projekcie decyzji o warunkach zabudowy znak: RRG.6733.14.2026.IO."

- 2) Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z Zarządcą drogi powiatowej dla obszaru wskazanego do lokalizacji inwestycji, a przylegającego do drogi powiatowej.

Wobec niewyrażenia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.

5. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wygasa w przypadku zaistnienia okoliczności określonych w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
6. **Maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: 0,3000 ha,**
7. **Linie rozgraniczające teren inwestycji objętej wnioskiem wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.**

UZASADNIENIE

Dnia 8 czerwca 2026 r. Gmina Raciąż, ul. Kilińskiego 2, 09-140 Raciąż, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Bartczaka, ul. K.K. Baczyńskiego 4/19, 09-409 Płock, wystąpiła z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budowli ochronnej (ukrycia kategorii U -2) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – w zabudowie usług publicznych na działce nr ewid. 311/1, położonej w miejscowości Krajkowo, obręb Krajkowo, gmina Raciąż.

Ustalone strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania pismem z dnia 9 czerwca 2026 r. znak: RRG.6733.14.2026.IO oraz o zakończeniu postępowania pismem z dnia 2 sierpnia 2026 r. znak: RRG.6733.14.2026.IO. Ponadto obwieszczenia zostały zamieszczone na tablicy sołectkiej sołectwa Krajkowo, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Raciąż oraz Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Raciąż. W toku postępowania warunki niniejszej decyzji zostały uzgodnione z:

- 1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Płońsku, ul. Sienkiewicza 7a, 09-100 Płońsk - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie znak: z dnia 17 lipca 2026r.;
- 2) Zarządcą Dróg Powiatowych – Dyrektorem Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku, ul. Płocka 101, 09-100 Płońsk – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej

Projekt przedmiotowej decyzji został sporządzony przez mgr Bartosza Czarneckiego, posiadającego kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 pkt 4 i art. 5 pkt 5, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz.538 ze zm.).

Inwestycja polegająca na budowie budowli ochronnej stanowi w rozumieniu art.6 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2026r. poz. 399 ze zm.) cel publiczny. W związku z powyższym, dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego wydaje się decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności ani uprawnień osób trzecich.

Wygaśnięcie decyzji nastąpi zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w razie:

- uzyskania zezwolenia na budowę przez innego wnioskodawcę,
- wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Załączniki stanowią integralną część decyzji.

POUCZENIE

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić do Wydziału Architektoniczno-Budowlanego Starostwa Powiatowego w Płońsku.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego Ciechanowie ul. Rzeczkowska 6, 06-400 Ciechanów, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Raciąż w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona (każda ze stron) może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej (Wójta Gminy Raciąż), który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej (Wójtowi Gminy Raciąż) oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a Kpa).



Z up. WÓJTA
Stanc
Inż. Anna Stańczak
Kierownik Referatu
Rolnictwa i Rozwoju Gospodarczego

Załączniki:

Załącznik graficzny do decyzji: mapa w skali 1:1000 – załącznik nr 1,

Załącznik tekstowy do decyzji:

- analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji – załącznik nr 2,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – załącznik nr 3,

Otrzymują:

1. Gmina Raciąż, ul. Kilińskiego 2, 09-140 Raciąż (na adres pełnomocnika)
2. Strony postępowania – wg. wykazu stron postępowania w aktach sprawy,
3. A.a.

Załącznik nr 2
do decyzji nr **14.2026**
o ustaleniu lokalizacji inwestycji
celu publicznego z dnia 26 sierpnia 2026r.

Staw
inż. Anna Stańczak
Kierownik Referatu
Rolnictwa i Rozwoju Gospodarczego

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO
I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI (ART. 53 UST. 3
W ZWIĄZKU Z ART. 64 UST. 1 U.P.Z.P.)**

Analiza została przeprowadzona w dniu 28 czerwca 2026 r.

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

a) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Niniejsza sprawa dotyczy *budowy budowli ochronnej (ukrycia kategorii U -2) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną*, na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w odniesieniu, do którego nie istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto inwestycja:

- spełnia definicję inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w rozumieniu art. 6 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2026r. poz. 399 ze zm.),

- przedmiotowa inwestycja dotyczy obiektu, o którym mowa w art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz.U.2024.1907 t.j.)

- nie stanowi jednorazowej, trwającej do roku, zmiany zagospodarowania terenu lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;

-nie jest obiektem budowlanym wskazanym w art. 59 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W granicach terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja inwestycji określonej we wniosku wymaga wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

b) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

- zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane poza gruntami leśnymi oraz rolnymi klas I-III i jest planowane na terenie obejmującym użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klas: Bi, stąd grunty te nie wymagają uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych lub leśnych.

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

c) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne:

- planowana inwestycja nie może wpływać, na jakość wód i musi pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo, co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, ponadto inwestycja, powinna spełniać wymogi przepisów odrębnych.

- na terenie inwestycji nie występują udokumentowane zbiorniki wód podziemnych.

d) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:

- na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę/ zgłoszenia przepisami wiodącymi są unormowania powyższej ustawy, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów oraz oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych.

e) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny:

- inwestor powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.

f) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:

- przedmiotowa inwestycja nie jest położona na terenach form ochrony przyrody,

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

- przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych.

g) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody:

- w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić o tym niezwłocznie właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Raciąż,

h) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- w przypadku dokonania, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Raciąż,

- na terenie inwestycji nie występuje żadna z form ochrony konserwatorskiej, jak również nie jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków.

i) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków:

- nie dotyczy

j) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne:

- Teren nie znajduje się zasięgu linii elektroenergetycznej najwyższych napięć

k) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:

- teren inwestycji przylega bezpośrednio do drogi publicznej;

- lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz na innych terenach, powinna zapewniać racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie tych terenów zgodne z ich dotychczasowym wykorzystaniem;

- umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, nie może naruszać elementów technicznych drogi oraz nie może przyczyniać się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi.

l) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach:

- gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w szczególności gospodarka odpadami nie może: powodować zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin lub zwierząt; powodować uciążliwości przez hałas lub zapach; wywoływać niekorzystnych skutków dla terenów wiejskich lub miejsc o szczególnym znaczeniu, w tym kulturowym i przyrodniczym;

- Wytwórca odpadów jest obowiązany do gospodarowania wytworzonymi przez siebie odpadami.

m) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach:

- wytwórcy odpadów komunalnych są obowiązani do selektywnego zbierania wytworzonych przez siebie odpadów komunalnych;

- właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości nieruchomości.

n) Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii:

- zamierzenie inwestycyjne nie należy do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii,

o) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego:

- nie dotyczy

p) Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku:

- nie dotyczy

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Stan PRAWNY

a) Inwestycja planowana jest do realizacji na terenie stanowiącym własność Gminy Raciąż, na działce:

Lp.	Numer działki	Oznaczenie użytku gruntowego oraz powierzchnia [ha]	Właściciel/władający
1.	311/1, obręb Krajkowo, gmina Raciąż	Bi 1,1228	Własność Gminy Raciąż

- b) w granicach terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- c) Na terenie inwestycji obowiązują ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciąż, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/1/2002 Rady Gminy Raciąż z dnia 15 lutego 2002 r., zmienionego Uchwałą nr XVI/116/2008 Rady Gminy Raciąż z dnia 25 kwietnia 2008 r., przedmiotowa inwestycja znajduje się na obszarach terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej z usługami użyteczności publicznej.
- d) Gmina Raciąż na dzień sporządzania niniejszej analizy nie uchwaliła Planu Ogólnego.

Stan FAKTYCZNY

- a) Inwestycja jest planowana do realizacji na gruntach zabudowanych (inne tereny zabudowane)
- b) Inwestycja nie będzie realizowana na gruntach leśnych, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem „Ls”.
- c) Grunty rolne stanowiące użytki rolne, na których planowana jest inwestycja, nie są położone w granicach administracyjnych miast.
- d) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest położony w granicach terenu górniczego;
- e) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
- f) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony przyrody;
- g) Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
- h) Teren nie jest zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
- i) W granicach przedmiotowej działki ewidencyjnej nie znajduje się stanowisko archeologiczne

Istniejące użytkowanie terenu:

- część działki, na której przewiduje się realizację jest zabudowana boiskami sportowymi oraz dwoma budynkami biurowymi o łącznej pow. zabudowy 121,0 m²,
- planowana inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Analizę opracował:

mgr Bartosz Czarnecki

posiadający kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 pkt 4 i art. 5 pkt 5, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.)

Załącznik nr 3
do decyzji nr **14.2026**
o ustaleniu lokalizacji inwestycji
celu publicznego z dnia 26 sierpnia 2026r.


Inż. Anna Stańczak
Kierownik Referatu
Rozwoju i Rozwoju Gospodarczego

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA
OBSZARZE
ANALIZOWANYM ORAZ WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH
MOWA W ART.
61 UST. 1 PKT 3-6 U.P.Z.P.
/część tekstowa/

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), art. 59 oraz art. 71 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), rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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).

Analiza została przeprowadzona w dniu 28 czerwca 2026 r.

1. Dane inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	
Rodzaj inwestycji	Budowa budowli ochronnej (ukrycia kategorii U -2) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – w zabudowie usług publicznych
Położenie inwestycji	Działka ewidencyjna nr 311/1 , obręb Krajkowo , gmina Raciąż, powiat płoński, województwo mazowieckie – zgodnie z załącznikiem graficznym
Wnioskodawca	Gmina Raciąż, ul. Kilińskiego 2, 09-140 Raciąż
2. Zabudowa działki sąsiedniej i analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)	
Wobec wyłączenia stosowania zasady kontynuacji funkcji, ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu w niniejszej analizie wynikają bezpośrednio z faktu, iż inwestycja służy realizacji celu publicznego, tj. zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej w zakresie obrony cywilnej. Lokalizacja ta jest w pełni uzasadniona z perspektywy ogólnych przepisów planowania przestrzennego.	
3. Wyniki analizy – ustalenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)	
Charakterystyka i parametry zabudowy	
Nie podlega rygorom określonym w Art. 61 ust. 1 pkt 1 UoPiZP - zasadzie kontynuacji funkcji (zasadzie dobrego sąsiedztwa).	

Funkcja i cechy zabudowy

- a) **Linia zabudowy** - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (działka nr ewid. 345/2, obręb Krajkowo).

Pozostałe odległości od granic działek i obiektów – zgodnie z obowiązującymi przepisami, szczególnie przepisami Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zm.).

- b) **Maksymalna intensywność zabudowy: 0,18**

Intensywność zabudowy (rozumiana jako stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce do powierzchni tej działki)

- c) **Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,18**

- d) **Minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się**

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy (rozumiana jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki)

- e) **Udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: do 18%**

- f) **Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 %**

- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 2022, poz. 1225),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.

4. Dostęp terenu, objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)

Dostęp do drogi publicznej	Istniejącym zjazdem z drogi powiatowej w granicach działki ewidencyjnej nr 345/2, obręb Krajkowo
Energia elektryczna	Istniejące przyłącze
Woda	Istniejące przyłącze
Ścieki bytowe	Bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe (2 x 10m ³)
Zaopatrzenie w ciepło	Indywidualne źródło ciepła lub instalacja pozyskująca energię ciepłą z OZE
Wody opadowe i roztopowe	Do gruntu, na własny nieutwardzony teren.
Odpady stałe w trakcie budowy	Do odpowiednich pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z regulaminem gminnym.
Gaz	Nie dotyczy

W związku z powyższym warunki art. 61 ust. 1 pkt 2 i 3 uznaje się za **spełnione**.

5. Charakterystyka działki, pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)

Teren objęty inwestycją, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2024.82 t.j ze zm).

W związku z powyższym warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 uznaje się za **spełniony**.

6. Charakterystyka inwestycji, pod względem zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)

Teren objęty wnioskiem:

- nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony zabytków;
 - nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony przyrody,
- Odprowadzenie wód opadowych przewidziano powierzchniowo.

W granicach terenu objętego wnioskiem:

- nie występują tereny górnicze, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze;
- nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Planowana inwestycja ponadto nie narusza przepisów odrębnych.

Mając na uwadze powyższe warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 uznaje się za **spełniony**.

7. Charakterystyka inwestycji, pod względem lokalizacji w obszarze strefy kontrolowanej, strefy bezpieczeństwa oraz 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.2024.1199 t.j. ze zm.) oraz w nawiązaniu do art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy (art. 61 ust. 1 pkt 6)

Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

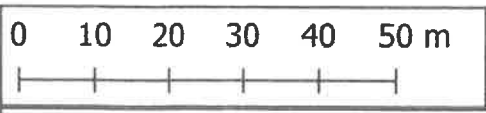
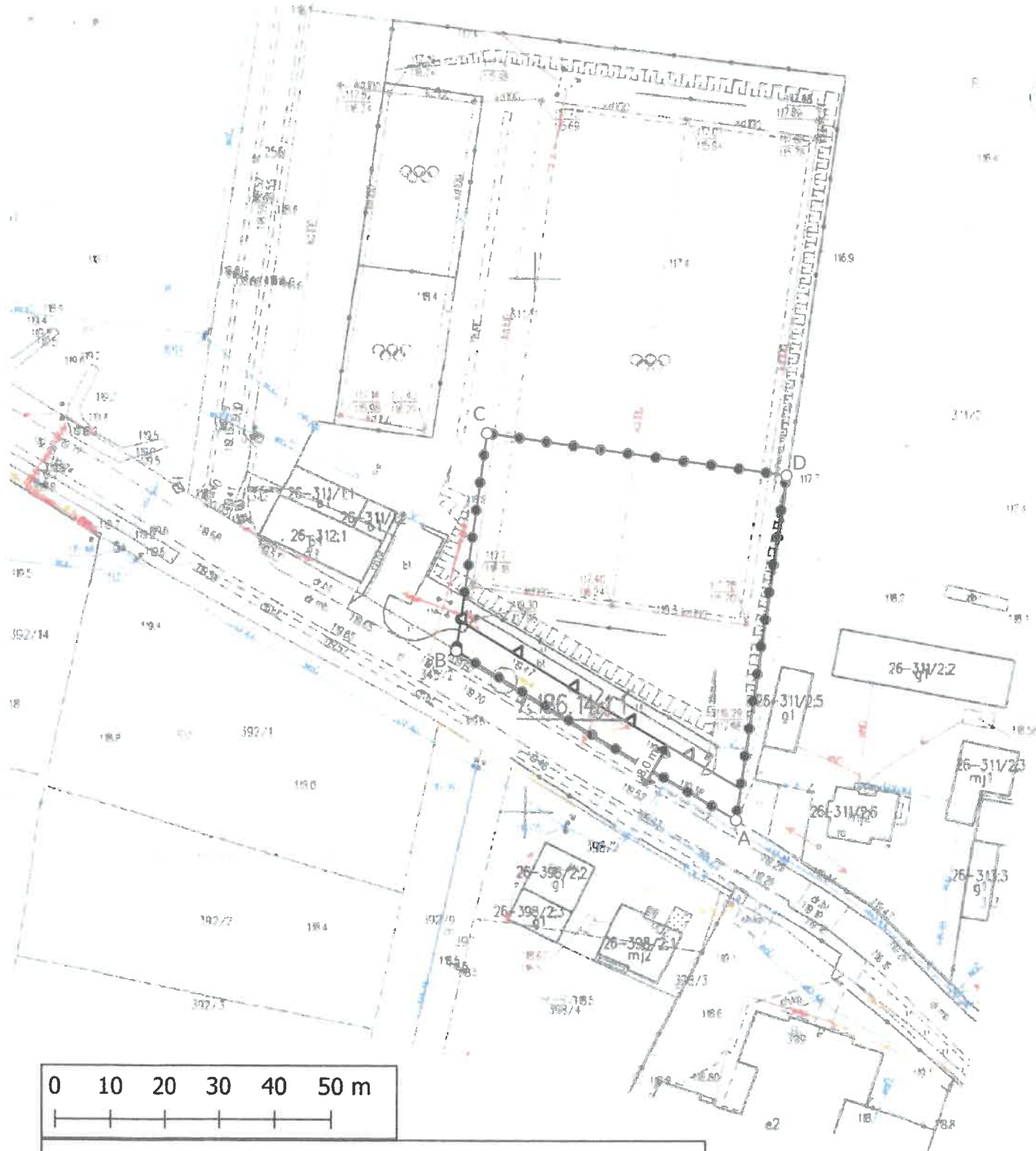
- w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W związku z powyższym warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 uznaje się za **spełniony**.

Analizę opracował:

mgr Bartosz Czarnecki

posiadający kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art.60 pkt 4 i art. 5 pkt 5, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.)



Legenda: Skala: 1:1 000

○●●●●○ teren inwestycji (A-B-C-D-A)

▲▲▲ maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

↔ linia wymiarowa

Załącznik nr 1 - załącznik graficzny do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak: RRG.6733.14.2026.IO z dnia 26.06.2026 r.

Z up. WÓJTA
Stan
Inż. Anna Stańczak
Kierownik Referatu
Rolnictwa i Gospodarczego
(podpis)

Lokalizacja inwestycji:
gmina Raciąż
obręb: Krajkowo
część działki nr ewid.: 311/1

Wykonano na kopii mapy zasadniczej.
Identyfikator: 128089-baa7e4b7
z dnia 03.06.2026 r.

Opracował: mgr Bartosz Czarnecki

mgr Bartosz Czarnecki
Posiadający uprawnienia zgodnie z art. 5 pkt 5
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym
Nr świadectwa: E-4449/144731