

D E C Y Z J A nr 10.2025
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., 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 2024 r., poz. 1130 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 13.11.2025 r. (data wpływu 13.11.2025 r.), uzupełniony w dniu 26.11.2025 r., Energa-Operator S.A., ul. Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk, reprezentowaną przez pełnomocnika Panią Bogumiłę Jankowską, Borowo 35, 87-605 Tłuchowo (pełnomocnictwo nr 170/Z/2025)

- po uzgodnieniu z:

- 1) Starostą Powiatu Płońskiego, ul. Płocka 39, 09-100 Płońsk – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarządem Zlewni w Ciechanowie, ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 3) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Płońsku, ul. Sienkiewicza 7a, 09-100 Płońsk - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
- 4) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie Wydział Terenowy I, ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 5) 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

Spółce Energa-Operator S.A., ul. Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk lokalizację inwestycji celu publicznego, szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na części działki nr ewid. 442, obręb Półka Raciąż, gmina Raciąż (oznaczonej na załączniku graficznym literami A-B-C-D-A), dla inwestycji polegającej na: **budowie sieci elektroenergetycznej – linii kablowej nN 0,4 kV wraz ze złączem kablowo-pomiarowym.**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy:

- sieć elektroenergetyczna nN

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

Inwestycja dotyczy **budowy sieci elektroenergetycznej – linii kablowej nN 0,4 kV wraz ze złączem kablowo-pomiarowym – obiekty infrastruktury technicznej**, projektowana na części działki o nr ewid. 442, obręb Pólka Raciąż, gmina Raciąż (lokalizacja zgodnie z załącznikiem graficznym).

w ramach inwestycji planuje się m. in.:

- budowę sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV – o maksymalnej długości 12 m,
- budowę złącza kablowo-pomiarowego,
- projekt techniczny winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,

Realizacja ww. zamierzeń należy wykonać z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach techniczno-budowlanych oraz z uwzględnieniem obecności sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

a) Linia zabudowy: Nie ustala się

Dla inwestycji polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej nie określa się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz takich parametrów, jak: intensywność zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki, wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku oraz geometrii dachu.

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,
- inwestycja położona jest na obszarze Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Należy stosować się do przepisów zawartych w Uchwale Sejmiku Województwa Mazowieckiego 123/24 z dnia 19 listopada 2024 r. w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponadto teren znajduje się na obszarze chronionym Natura 2000 oraz w zespole przyrodniczo-krajobrazowego "Pólka-Raciąż",
- 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 18 lipca 2001 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 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych.

Zgodnie z Postanowieniem Starosty Płońskiego znak pisma:
Nr GG.6123.2357.2025 z dnia 11.12.2025 r.

Starosta płoński postanawia:

Uzgodnić pozytywnie, w zakresie ochrony gruntów rolnych, projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia budowlanego, polegającego na budowie sieci elektroenergetycznej – linii kablowej niskiego napięcia wraz ze złączem kablowo-pomiarowym, zlokalizowanego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków – obręb Pólka Raciąż, jednostka ewidencyjna Raciąż-Gmina-nr 442.

Realizacja przedmiotowego zamierzenia budowlanego nie zmieni charakteru rolnego gruntów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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.

- 2) Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z organem melioracji wodnych.

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.

- 3) Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Wobec niewyrażenia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.

- 4) Wobec faktu, że obszar wskazany do lokalizacji inwestycji przylega do drogi gminnej – decyzję wydaje się po zasięgnięciu opinii właściwego zarządcy drogi.

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) 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.9027.5.2311.2025 z dnia 19.12.2025 r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku postanawia:

Uzgadnia pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych warunki ujęte w projekcie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej – linii kablowej nN 0,4 kV wraz ze złączem kablowo-pomiarowym w miejscowości Pólka Raciąż, gmina Raciąż na części działki nr ewid. 442.

- 6) 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.

Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Powiatowego Zarządu Dróg, działającego z upoważnienia Zarządu Powiatu Płońskiego, znak: DT.6730.346.2025 z dnia 12.12.2025 r. - Postanowienie Nr 345/2025

– Zarząd Powiatu Płońskiego postanawia:

Uzgodnić przedłożony przez Wójta Gminy Raciąż projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla dla w/w przedsięwzięcia w zakresie drogi powiatowej nr 3014W Raciąż – Radzanów – Liberadz dz. nr ew. 551/1 zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

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: nie ustala się**
7. **Linie rozgraniczające teren inwestycji objętej wnioskiem wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.**

UZASADNIENIE

Dnia 13 listopada 2025 r. Energa-Operator S.A., ul. Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk, reprezentowana przez pełnomocnika Panią Bogumiłę Jankowską, Borowo 35, 87-605 Tłuchowo, wystąpiła z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego inwestycji polegającej budowie sieci elektroenergetycznej – linii kablowej nN 0,4 kV wraz ze złączem kablowo-pomiarowym na części działki nr ewid. 442, położonej w miejscowości Pólka-Raciąż, obręb Pólka Raciąż, gmina Raciąż.

Ustalone strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania obwieszczeniem-zawiadomieniem znak: RRG.6733.10.2025.IO z dnia 02.12.2025 r. oraz o zakończeniu postępowania obwieszczeniem-zawiadomieniem znak: RRG.6733.10.2025.IO z dnia 02.12.2026 r.

W toku postępowania warunki niniejszej decyzji zostały uzgodnione z:

- 1) Starostą Powiatu Płońskiego, ul. Płocka 39, 09-100 Płońsk – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarządem Zlewni w Ciechanowie, ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 3) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Płońsku, ul. Sienkiewicza 7a, 09-100 Płońsk - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- 4) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie Wydział Terenowy I, ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 5) 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 2024 r., poz.1130 ze zm.).

Przedmiotowa inwestycja stanowi w rozumieniu art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145 ze zm.) cel publiczny. Zatem 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.

Załącznik stanowi 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. Rzeczowska 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
Staw
inż. Anna Stańczak
Kierownik Referatu
Rolnictwa i Rozwoju Gospodarczego

Załączniki:

Załącznik graficzny do decyzji: mapa w skali 1:500 – 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.

Otrzymują:

1. Energa-Operator S.A. (na adres pełnomocnika),
2. Strony postępowania – wg. wykazu stron postępowania w aktach sprawy,
3. A.a.

Załącznik nr 2
do decyzji nr **10.2025**
o ustaleniu lokalizacji inwestycji
celu publicznego z dnia 22.01.2026 r.

Z up. WÓJTA

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 1 grudnia 2025 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 2024 r. poz. 1130 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.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z planowaną *budową sieci elektroenergetycznej – linii kablowej nN 0,4 kV wraz ze złączem kablowo-pomiarowym*, 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 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145 ze zm.).

- 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: RV, 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:

- w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja leży na terenie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Pólka-Raciąż", decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska - inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Należy stosować się do przepisów zawartych w Uchwale Sejmiku Województwa Mazowieckiego 123/24 z dnia 19 listopada 2024 r. w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz do przepisów zawartych w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 27 z dnia 16 września 2004 r.

- 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 zgodnie 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 prywatną, na działce:

Lp.	Numer działki	Oznaczenie użytku gruntowego	Właściciel/władający
1.	442, obręb Pólka Raciąż, gmina Raciąż	RV 0,2130 ha	Własność prywatna

- 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., natomiast nie stanowi podstawy do wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdyż nie jest aktem prawa miejscowego i nie określa przeznaczenia terenów w sposób wiążący dla inwestorów.
- d) Gmina Raciąż na dzień sporządzania niniejszej analizy nie uchwaliła Planu Ogólnego.

Stan FAKTYCZNY

- a) Inwestycja jest planowana do realizacji na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy V(RV).
- 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 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.

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.

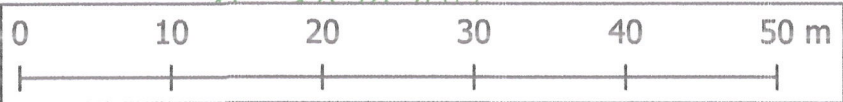
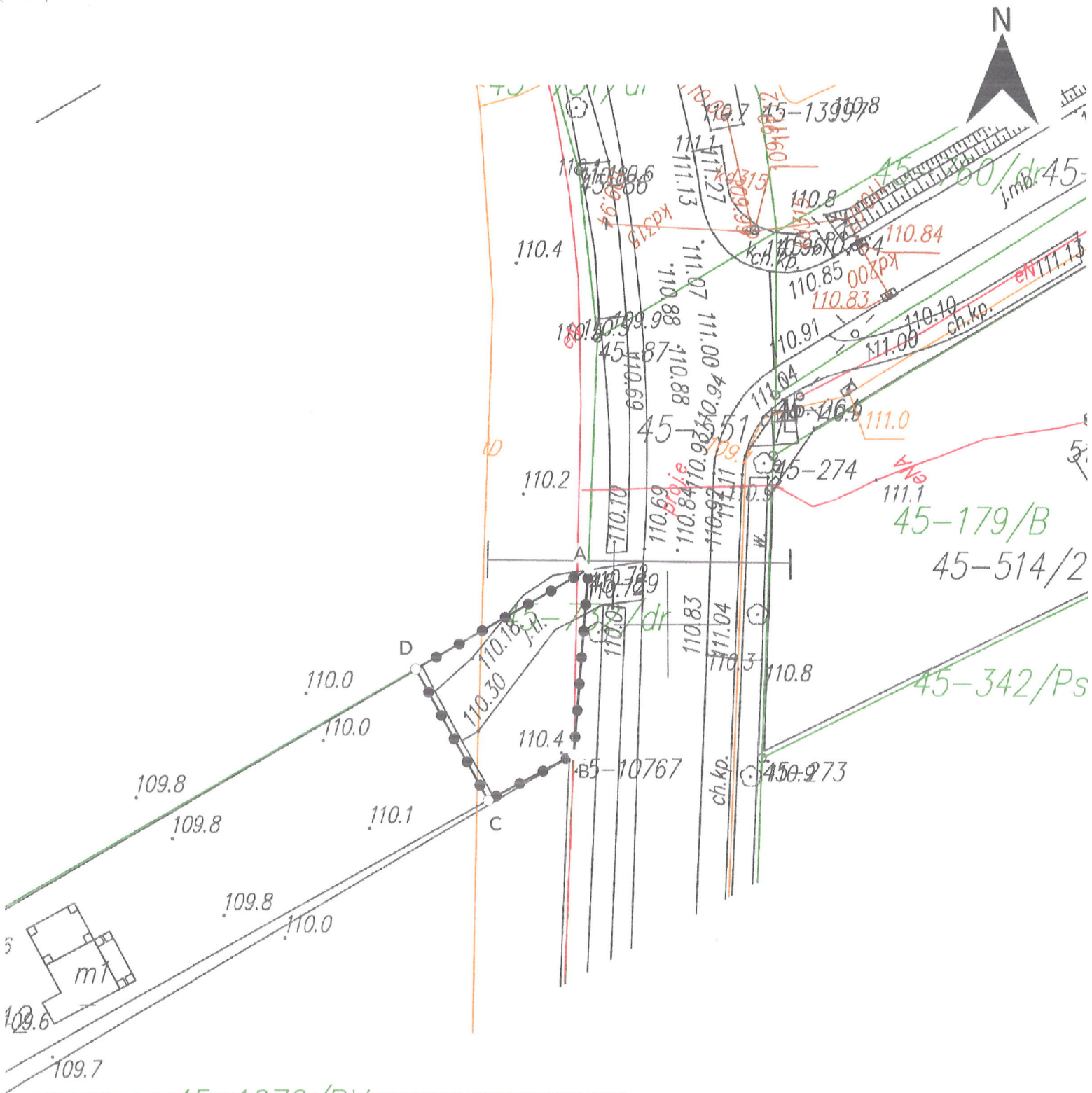
Istniejące użytkowanie terenu:

- część działki, na której przewiduje się realizację nie jest zabudowana,
- 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 2024r., poz. 1130 ze zm.).



Legenda:

Skala: 1:500

●—●—●—●—○ teren inwestycji (A-B-C-D-A)

Załącznik nr 1 - załącznik graficzny do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

znak: RRG.6733.10.2025.IO z dnia 22.01.2026~

Z up WÓJTA

(Signature)

inż. Anna Stanczak

(podpis)

Kierownik Referatu

Rolnictwa i Rozwoju Gospodarczego

Opracował: mgr Bartosz Czarnecki
Nr świadectwa: E-4449/144731

(Signature)

(podpis)

