

DECYZJA Nr 22.2025
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2024r., poz. 572)

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 6 lutego 2025 r. złożonego przez

09-140 Raciąż, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie mikroinstalacji biogazu rolniczego o mocy do 33kW na działce nr 156 położonej w miejscowości Kocięcin Brodowy, obręb Kocięcin Brodowy, gmina Raciąż

- po uzgodnieniu z:

- 1) **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, ul. Sienkiewicza 7a, 09-100 Płońsk, – postanowienie,
- 2) **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,
- 3) **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,

u s t a l a m
na wniosek Pani
09-140 Raciąż,
w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie mikroinstalacji biogazu rolniczego o mocy do 33kW na działce nr 156 położonej w miejscowości **Kocięcin Brodowy**, obręb Kocięcin Brodowy, gmina Raciąż, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. **Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: mikroinstalacji biogazu rolniczego o mocy do 33kW – instalacje odnawialnego źródła energii.**
2. **Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**
 - a) **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - budowa mikroinstalacji biogazu rolniczego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 250,0 m²,
 - maksymalna moc projektowanej mikroinstalacji biogazu rolniczego – do 33kW,
 - maksymalna szerokość projektowanej mikroinstalacji biogazu rolniczego – do 24,0 m,
 - maksymalna długość projektowanej mikroinstalacji biogazu rolniczego – do 16,0 m,
 - maksymalna wysokość projektowanej mikroinstalacji biogazu rolniczego – do 12,0 m,
 - budowa zbiornika wstępnego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 180,0 m²,
 - maksymalna szerokość projektowanego zbiornika wstępnego – do 15,0m,
 - maksymalna długość projektowanego zbiornika wstępnego – do 15,0 m,
 - maksymalna objętość projektowanego zbiornika wstępnego – do 600,0m³,
 - maksymalna wysokość projektowanego zbiornika wstępnego – do 5,0 m,
 - budowa zbiornika na produkt pofermentacyjny o maksymalnej powierzchni zabudowy do 420,0 m²,
 - maksymalna szerokość projektowanego zbiornika na produkt pofermentacyjny – do 23,0 m,
 - maksymalna długość projektowanego zbiornika na produkt pofermentacyjny – do 23,0 m,

- maksymalna objętość projektowanego zbiornika na produkt pofermentacyjny – do 2300,0 m³,
- maksymalna wysokość projektowanego zbiornika na produkt pofermentacyjny – do 7,0 m,
- budowa infrastruktury technicznej: reaktor fermentacyjny, kontener kogeneracyjny, instalacja piorunochronna wraz z dwoma masztami odgromowymi o wysokości do 12,0 m każdy,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości co najmniej 4,0 m od granicy działki z drogą gminną, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu określonego w liniach rozgraniczających – nie ustala się,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- 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 ze zm.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. 2023 poz. 297),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, 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;

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci,
- zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze do sieci wodociągowej, na warunkach gestora sieci,
- odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo po terenie własnej działki,
- sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi gminnej,

d) 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 2024 r. poz. 1061 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 2024 r., poz. 1087 ze zm.).

3. 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.

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.

- 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 właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych.

Zgodnie z Postanowieniem Starosty Płońskiego znak pisma:
Nr GG.6123.382.2025 z dnia 02.04.2025 r.

- *Starosta płoński postanawia:*

Uzgodnić pozytywnie, w zakresie ochrony gruntów rolnych, projekt decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego, polegającego na budowie mikroinstalacji biogazu rolniczej o mocy do 33Kw, zlokalizowanego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków – obręb Kocięcin Brodowy, jednostka ewidencyjna Raciąż-Gmina – nr 156.

Przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy IV, IVb i V pochodzenia mineralnego dla realizacji przedmiotowej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ponadto, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nie będzie zachodziła konieczność wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

- 3) 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 14 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 6 lutego 2025 r. 09-140 Raciąż, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Raciąż w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie mikroinstalacji biogazu rolniczego o mocy do 33kW na działce nr 156 położonej w miejscowości Kocięcin Brodowy, obręb Kocięcin Brodowy, gmina Raciąż.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie spełniającej jeden z warunków wymienionych w art. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr inż. Jacek Ostrowski, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

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).

Stronie przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.)

Załączniki:

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,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca:

2. Strony postępowania

- wg wykazu w aktach sprawy

3. aa.



Z up. WÓJTA
Stam
inż. Anna Stańczuk
Kierownik Referatu
Rolnictwa i Rozwoju Gospodarczego

Z up. WÓJTA

Inż. Anna Stańczak
Kierownik Referatu
Rolnictwa i Rozwoju Gospodarczego

ANALIZA

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

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

Analizując wniosek oraz 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. w sprawie Wójt Gminy Raciąż stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z tym, że planowana inwestycja wymaga spełnienia wymagań higienicznych i zdrowotnych, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem sanitarnym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

2. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 156 o łącznej powierzchni 4,17 ha, stanowiącą grunty rolne zabudowane Br-PsIV (pow. 0,10 ha), grunty rolne zabudowane Br-RIVb (pow. 0,29 ha), pastwiska trwałe klasy IV (pow. 0,35 ha), pastwiska trwałe klasy IV (pow. 0,35 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 2,10 ha) oraz grunty orne klasy V (pow. 1,33ha).

Rozpatrywana działka zlokalizowana jest w obrębie Kocięcin Brodowy, gmina Raciąż.

Nieruchomość jest zabudowana.

Z up. WÓJTA
Slaw
inż. Anna Stańczak
Kierownik Referatu
Rolnictwa i Rozwoju Gospodarczego

ANALIZA
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE
WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 6 USTAWY O PLANOWANIU I
ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W związku z tym, iż wniosek dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 poz. 1361 ze zm.), ma zastosowanie art. 61 ust. 3, a mianowicie nie musi spełniać warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.).

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ inwestycja spełnia wymogi wymienione w art. 61 ust.1 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.):

- 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 projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – nie dotyczy,
- 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
- 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 (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 82),
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2024 r. poz. 1199), 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.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował mgr inż. Jacek Ostrowski posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

2. Dokumentacja fotograficzna analizowanego terenu.

Działka objęta wnioskiem.



Działki sąsiednie.





