

**DECYZJA Nr 155.2024
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6, 9, 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 25 listopada 2024 r. (uzupełnionego w dniu 25 listopada 2024 r. oraz 2 grudnia 2024 r.) złożonego przez [REDAKTOWANE]

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 100,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, proj. Kiniki IIIb (z możliwością etapowania o łącznej mocy nieprzekraczającej 100,0 MW) na działkach nr 46, 47, 48, 80, 90/2, 90/4, 90/5, 91/1, 102, 104, 109, 110 położonych w miejscowości Kiniki, obręb Kiniki, gmina Raciąż oraz na działce nr 203/1, położonej w miejscowości Łempin, obręb Łempin, gmina Raciąż

- po uzyskaniu opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego – w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć – opinia znak: EOP/KW/7/2025/08/009686 z dnia 11.08.2025 r.,

- po uzgodnieniu z:

- 1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, ul. Sienkiewicza 7a, 09-100 Płońsk,
- 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 – postanowienie znak: GG.6123.745.2025 z dnia 03.07.2025 r.,
- 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,
- 4) Zarządcą Dróg Powiatowych, - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej - postanowienie znak: DT.6730.1.147.2025 z dnia 09.07.2025 r.,

u s t a l a m

na wniosek [REDAKTOWANE]

w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 100,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, proj. Kiniki IIIb (z możliwością etapowania o łącznej mocy nieprzekraczającej 100,0 MW) na działkach nr 46, 47, 48, 80, 90/2, 90/4, 90/5, 91/1, 102, 104, 109, 110 położonych w miejscowości Kiniki, obręb Kiniki, gmina Raciąż oraz na działce nr 203/1, położonej w miejscowości Łempin, obręb Łempin, gmina Raciąż, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa elektrowni słonecznej Kiniki IIIb o mocy do 100,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą (z możliwością etapowania o łącznej mocy nieprzekraczającej 100,0 MW) – instalacje odnawialnego źródła energii.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - budowa elektrowni słonecznej,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy elektrowni fotowoltaicznej – do 270 000 m²,

- maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu – 581 857 m²,
- maksymalna moc elektrowni fotowoltaicznej – do 100,0 MW,
- budowa paneli fotowoltaicznych na konstrukcjach stalowych o maksymalnej wysokości do 6,0 m,
- maksymalna liczba paneli fotowoltaicznych – do 180 000 szt.,
- budowa maksymalnie 45 stacji transformatorowych,
- maksymalna powierzchnia zabudowy każdej z projektowanej stacji transformatorowej – do 100,0 m²,
- maksymalna wysokość każdej z projektowanej stacji transformatorowej – do 5,0 m,
- maksymalna szerokość każdej z projektowanej stacji transformatorowej – do 10,0 m,
- maksymalna długość każdej z projektowanej stacji transformatorowej – do 10,0 m,
- budowa kontenera technicznego (z możliwością zainstalowania zintegrowanego systemu magazynowania energii),
- maksymalna powierzchnia zabudowy projektowanego kontenera technicznego – do 100,0 m²,
- maksymalna wysokość projektowanego kontenera technicznego – do 5,0m,
- maksymalna szerokość projektowanego kontenera technicznego – do 10,0 m,
- maksymalna długość projektowanego kontenera technicznego – do 10,0m,
- budowa stacji SN/WN o maksymalnej powierzchni zabudowy – do 2500,0 m²,
- budowa infrastruktury towarzyszącej: inwertery, drogi wewnętrzne, sieci kablowe, teletechniczne, telekomunikacyjne, alarmowo-dozorowe łączące poszczególne elementy elektrowni, stacja meteorologiczna, ogrodzenie,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości co najmniej 15,0 m od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg gminnych, w odległości co najmniej 20,0 m od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg powiatowych oraz w odległości co najmniej 15,0 m od skrajnych przewodów linii wysokiego napięcia, zgodnie z załącznikami graficznymi,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek – nie ustala się,
- maksymalny 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.),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;
- należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu,
- wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla istniejących linii napowietrznych WN – 15 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla projektowanych linii napowietrznych WN – 11 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii napowietrznych SN – 7 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii kablowych SN i nn - 0,7 m po każdej ze stron od osi linii*,
- dla linii kablowych WN – 1,5 m po każdej ze stron od osi linii,

**Uwaga: w przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologiczny liczy się 1,5 metra dla WN lub 0,7 m dla SN i nn. od osi skrajnej linii. Dla linii WN, SN, NN pasy technologiczne przedstawiono w załącznikach graficznych.*

- umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem:

- linii elektroenergetycznych WN, SN i nn oraz z przyłączami w wykonaniu napowietrznym i/lub kablowym,

- stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym.
 - zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, ograniczenia w wysokości zabudowy, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – w ramach planowanej inwestycji przewiduje się budowę elektrowni słonecznej Kiniki IIIb o mocy do 100,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą o powierzchni zabudowy do 270 000 m²; w przedmiotowej sprawie Wójt Gminy Raciąż wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach planowanej inwestycji, w której określił uwarunkowania realizacji planowanego przedsięwzięcia (decyzja z dnia 10 września 2024 r. znak: RRG.6220.46.136.2021.ED wraz z postanowieniem RRG.6220.46.138.2021.ED z dnia 28 października 2024 r.),
 - 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:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej lub istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych określonych przez gestora sieci elektroenergetycznej,
 - rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie złożonego wniosku przez „Wnioskodawcę” z podaniem niezbędnych informacji oraz załączników opisanych przez gestora sieci dla potrzeb określenia warunków przyłączenia modułu wytwarzania energii,
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
 - odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo po terenie własnych działek,
 - sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi powiatowej oraz gminnej;
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania w 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 granicach działek, na których będzie realizowana niniejsza inwestycja,
- dla istniejących i planowanych linii oraz infrastruktury technicznej elektroenergetycznej będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej lokalizowanej w obrębie „linia rozgraniczająca teren inwestycji” na działkach nr 46, 47, 48, 80, 90/2, 90/4, 90/5, 91/1, 102, 104, 109, 110 położonych w miejscowości Kiniki, obręb Kiniki, gmina Raciąż oraz na działce nr 203/1, położonej w miejscowości Łempin, obręb Łempin, gmina Raciąż określonej w załączniku graficznym należy:
 - zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu,
 - wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, tworzenia hałd, nasypów, oraz sadzenia roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. W przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii,
 - umożliwić budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem:
 - linii elektroenergetycznych SN i nn oraz z przyłączami w wykonaniu kablowym lub napowietrznym,
 - stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wnetrzowym i/lub napowietrznym.
 - usunąć ewentualne kolizje wynikające z planowanych zmian zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącą siecią dystrybucyjną energii elektrycznej i/lub infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą teletechniczną jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu infrastruktura elektroenergetyczna koliduje,
 - zapewnić swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,
 - przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej,
- wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,
- 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. 1071).
- 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. 960).

3. 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.6123.745.2025 z dnia 03.07.2025 r.

Starosta płoński postanawia:

Uzgodnić pozytywnie, w zakresie ochrony gruntów rolnych, projekt decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego, polegającego na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 100,00 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, proj. Kiniki IIIB (z możliwością etapowania o łącznej mocy nieprzekraczającej 100,00 MW), zlokalizowanego na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków – obręb Kiniki, jednostka ewidencyjna Raciąż-Gmina- nr nr 46, 47, 48, 80, 90/2, 90/4, 90/5, 91/1, 102, 104, 109, 110 oraz obręb Łempin, jednostka ewidencyjna Raciąż-Gmina-nr 203/1.

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

Jednakże, w myśl art. 11 ww. ustawy, uzyskanie pozwolenia na budowę może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów 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 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.

- 4) 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.6730.1.147.2025 z dnia 09.07.2025 r. - Postanowienie Nr 146/2025

– Zarząd Powiatu Płońskiego postanawia:

Uzgodnić przedłożony przez Wójta Gminy Raciąż projekt decyzji o warunkach zabudowy dla w/w inwestycji w zakresie:

1. Linii zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym (1-6).
2. Obsługi komunikacyjnej – istniejące zjazdy z dróg powiatowych numer 3024W Mysłkowo-Drozdowo-Raciąż (dz. nr ew. 62)

Wobec braku występowania na wskazanym terenie powiatowych inwestycji drogowych, których realizacja mogłaby kolidować z zamierzeniem określonym w/w decyzją, orzekam jak na wstępie.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapach stanowiących załącznik do niniejszej decyzji.

Informacja:

Załączniki graficzne (nr 1-6) otrzymują wnioskodawca oraz właściciele gruntów objętych wnioskiem, natomiast ze względu na ich rozmiar (format A0) strony postępowania mogą zapoznać się z dokumentacją w siedzibie Urzędu Gminy w Raciążu, ul. Kilińskiego 2, 09-140 Raciąż (pok. nr 1) w godzinach pracy pon.-pt. (7:30-15:30), jak również na stronie Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Raciąż, www.bip.gminaraciaz.iap.pl (zakładka Obwieszczenia i Ochrona Środowiska - Obwieszczenia 2025).

Zgodnie z wyrokiem NSA II OSK 1368/09 z dnia 14.09.2010 r. *Brak dołączenia do decyzji doręczonej skarżącemu załącznika graficznego nie jest wadą decyzji, skoro organ poinformował stronę, że część graficzna z uwagi na rozmiary tego dokumentu pozostaje do wglądu w aktach sprawy.*

UZASADNIENIE

Dnia 25 listopada 2024 r. [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Raciąż (uzupełnionego w dniu 25 listopada 2024 r. oraz 2 grudnia 2024 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 100,0 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, proj. Kiniki IIIb (z możliwością etapowania o łącznej mocy nieprzekraczającej 100,0 MW) na działkach nr 46, 47, 48, 80, 90/2, 90/4, 90/5, 91/1, 102, 104, 109, 110 położonych w miejscowości Kiniki, obręb Kiniki, gmina Raciąż oraz na działce nr 203/1, położonej w miejscowości Łempin, obręb Łempin, 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. 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).

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.)



WÓJT GMINY
mgr Zdzisław Sadowski

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 – załącznik nr 1,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – załącznik nr 2,

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

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

4) załącznik graficzny nr 3 do decyzji – mapa w skali 1:1000.

5) załącznik graficzny nr 4 do decyzji – mapa w skali 1:1000.

6) załącznik graficzny nr 5 do decyzji – mapa w skali 1:1000.

7) załącznik graficzny nr 6 do decyzji – mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. [REDACTED]
(na adres pełnomocnika),
2. Strony postępowania – wg. wykazu w aktach sprawy,
3. a.a.



z dnia 1 października 2025 r.

WÓJT GMINY

.....mgr Zbigniew Szaferowski.....

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 uzdrowskiej, 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 r., 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 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 teren przedmiotowej inwestycji należy do obszaru przyległego do pasa drogowego decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją.

2. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 46 o łącznej powierzchni 2,29 ha, stanowiącą łąki trwałe klasy IV (pow. 0,24 ha), grunty orne klasy V (pow. 1,06 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,99 ha) działkę o numerze ewidencyjnym 47 o łącznej powierzchni 2,51 ha, stanowiącą łąki trwałe klasy IV (pow. 0,46 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,28 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,44 ha), grunty orne klasy VI (pow. 1,33 ha); działkę o numerze ewidencyjnym 48 o łącznej powierzchni 4,55 ha, stanowiącą grunty orne klasy IVa (pow. 1,45 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,31 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,29 ha), grunty orne klasy VI (pow. 2,50 ha); działkę o numerze ewidencyjnym 80 o łącznej powierzchni 15,09 ha, stanowiącą inne tereny zabudowane Bi (pow. 2,80 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. 0,09 ha), nieużytki N (pow. 0,04 ha), pastwiska trwałe klasy IV (pow. 0,85 ha), pastwiska trwałe klasy V (pow. 1,16 ha), grunty orne klasy IVa (pow. 1,51 ha),

grunty orne klasy IVb (pow. 2,30 ha), grunty orne klasy V (pow. 2,75 ha), grunty orne klasy VI (pow. 3,59 ha); działkę o numerze ewidencyjnym 90/2 o powierzchni 0,50 ha, stanowiącą grunty orne klasy V; działkę o numerze ewidencyjnym 90/4 o łącznej powierzchni 0,3129 ha, stanowiącą pastwiska trwałe klasy V (pow. 0,1555 ha), pastwiska trwałe klasy VI (pow. 0,1018 ha), grunty orne klasy V (pow. 0,0556 ha); działkę o numerze ewidencyjnym 90/5 o łącznej powierzchni 2,2941 ha, pastwiska trwałe klasy V (pow. 0,4582 ha), pastwiska trwałe klasy VI (pow. 0,3180 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 1,1954 ha), grunty orne klasy V (pow. 2,6352 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,6873 ha); działkę o numerze ewidencyjnym 91/1 o łącznej powierzchni 4,0798 ha, stanowiącą pastwiska trwałe klasy IV (pow. 0,82 ha), pastwiska trwałe klasy VI (pow. 0,22 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,43 ha), grunty orne klasy V (pow. 2,2933 ha), grunty orne klasy VI (pow. 0,3165 ha); działkę o numerze ewidencyjnym 102 o łącznej powierzchni 3,76 ha, stanowiącą łąki trwałe klasy V (pow. 1,08 ha), grunty orne klasy V (pow. 1,32 ha), grunty orne klasy VI (pow. 1,33 ha), rowy W-LV (pow. 0,03 ha); działkę o numerze ewidencyjnym 104 o łącznej powierzchni 4,16 ha, stanowiącą grunty rolne zabudowane Br-RIVb (pow. 0,06 ha), grunty rolne zabudowane Br-RV (pow. 0,30 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 0,67 ha), grunty orne klasy V (pow. 1,46 ha), grunty orne klasy VI (pow. 1,67 ha); działkę o numerze ewidencyjnym 109 o powierzchni 1,14 ha, stanowiącą grunty orne klasy VI; działkę o numerze ewidencyjnym 110 o łącznej powierzchni 2,71 ha, stanowiącą lasy klasy V (pow. 1,18 ha), grunty orne klasy VI (pow. 3,59 ha); działkę o numerze ewidencyjnym 203/1 o łącznej powierzchni 19,2796 ha, stanowiącą nieużytki (pow. 0,6378 ha), pastwiska trwałe klasy V (pow. 0,3779 ha), grunty orne klasy IVb (pow. 2,5124 ha), grunty orne klasy V (pow. 6,0195 ha), grunty orne klasy VI (pow. 9,7320 ha).

Rozpatrywane działki nr 46, 47, 48, 80, 90/2, 90/4, 90/5, 91/1, 102, 104, 109, 110 zlokalizowane są w obrębie Kiniki, gmina Raciąż. Działka nr 203/1 zlokalizowana jest w obrębie Łempin.

Rozpatrywane nieruchomości nr 46, 47, 48, 90/2, 90/4, 90/5, 91/1, 102, 109, 110, 203/1 nie są zabudowane. Działki nr 80, 104 są zabudowane.

WOJCI GMINY
mgr Zbigniew Sadowski

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 3 - 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. 1999), 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.

2. Wnioski do projektu decyzji:

- 1) dopuszcza się budowę elektrowni słonecznej,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy elektrowni fotowoltaicznej – do 270 000m²,
- 3) maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu – 581 857 m²,
- 4) maksymalna moc elektrowni fotowoltaicznej – do 100,0 MW,
- 5) dopuszcza się budowę paneli fotowoltaicznych na konstrukcjach stalowych o maksymalnej wysokości do 6,0 m,
- 6) maksymalna liczba paneli fotowoltaicznych – do 180 000 szt.,
- 7) dopuszcza się budowę maksymalnie 45 stacji transformatorowych,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy każdej z projektowanej stacji transformatorowej – do 100,0 m²,
- 9) maksymalna wysokość każdej z projektowanej stacji transformatorowej – do 5,0m,

- 10) maksymalna szerokość każdej z projektowanej stacji transformatorowej – do 10,0 m,
- 11) maksymalna długość każdej z projektowanej stacji transformatorowej – do 10,0m,
- 12) dopuszcza się budowę kontenera technicznego (z możliwością zainstalowania zintegrowanego systemu magazynowania energii),
- 13) maksymalna powierzchnia zabudowy projektowanego kontenera technicznego – do 100,0 m²,
- 14) maksymalna wysokość projektowanego kontenera technicznego – do 5,0m,
- 15) maksymalna szerokość projektowanego kontenera technicznego – do 10,0 m,
- 16) maksymalna długość projektowanego kontenera technicznego – do 10,0 m,
- 17) dopuszcza się budowę stacji SN/WN o maksymalnej powierzchni zabudowy – do 2500,0 m²,
- 18) dopuszcza się budowę infrastruktury towarzyszącej: inwertery, drogi wewnętrzne, sieci kablowe, teletechniczne, telekomunikacyjne, alarmowo-dozorowe łączące poszczególne elementy elektrowni, stacja meteorologiczna, ogrodzenie,
- 19) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości co najmniej 15,0 m od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg gminnych, w odległości co najmniej 20,0 m od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg powiatowych oraz w odległości co najmniej 15,0 m od skrajnych przewodów linii wysokiego napięcia,
z załącznikami graficznymi, zgodnie
- 20) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek – nie ustala się,
- 21) maksymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się.

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.

3. Dokumentacja fotograficzna analizowanego terenu.

Działki objęte wnioskiem.



Działki sąsiednie.

