WÓJT GMINY
Raciąż

Raciąż, dnia 14 kwietnia 2026r.

RRG.6730.449.2025.IO

D E C Y Z J A nr 449.2025
o warunkach zabudowy

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 2, , art. 53, art. 59, art. 60, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 oraz art. 64c 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 19.11.2025 r. (data wpływu 19.11.2025 r.), uzupełnionego w dniu 16.01.2026 r.,

- po uzgodnien u 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) 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,
4) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Płońsku, ul. Sienkiewicza 7a, 09-100 Płońsk - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
5) Zarządcą Dróg Gminnych – Wójtem Gminy Raciąż, ul. Kilińskiego 2, 09-140 Raciąż – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi gminnej,

U S T A L A M

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na działce nr ewid. 249, obręb Mała Wieś Podborna, gmina Raciąż (oznaczonej na załączniku graficznym literami A-B-C-D-A), dla inwestycji polegającej na: **budowie budynku inwentarskiego o obsadzie do 9 DJP wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy:**

- funkcja rolnicza - produkcja rolnicza (chów i hodowla zwierząt) - budynek inwentarski o maksymalnej powierzchni zabudowy do 250,00 m^2 oraz maksymalnej obsadzie do 9 DJP.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
Inwestycja dotyczy budowie budynku inwentarskiego o obsadzie do 9 DJP – w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, projektowana na działce o nr ewid. **249, obręb Mała Wieś Podborna, gmina Raciąż** (lokalizacja zgodnie z załącznikiem graficznym).
Łączna powierzchnia zabudowy projektowanej inwestycji od 100,00 m^2 do 250,00 m^2, powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50% terenu inwestycji.
Front terenu inwestycji oznaczony jest na załączniku graficznym literą A-B.

a) budynek inwentarski do 9 DJP
- linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (nr ewid. 239, obręb Mała Wieś Podborna), zgodnie z załącznikiem graficznym,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji – do 7,2 %,
- szerokość elewacji frontowej - do 15,0 m,
- maksymalna wysokość projektowanego budynku od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 6,0 m,
- geometria dachu:
  - kąt nachylenia połaci dachu: 15°- 45°,
  - rodzaj dachu: dwuspadowy,
  - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły,
- liczba kondygnacji nadziemnych – do jednej kondygnacji;

b) ponadto w ramach inwestycji planuje się:
- odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci energetycznej,
- zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze do sieci wodociągowej,
- sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna planowana jest bezpośrednio z drogi publicznej – gminnej o nr ewid. 239, obręb Mała Wieś Podborna, gmina Raciąż.

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

a) Linia zabudowy
Nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (nr ewid. 239, obręb Mała Wieś Podborna), zgodnie z załącznikiem graficznym.
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: 0,072
Intensywność zabudowy (rozumiana jako stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce do powierzchni tej działki)

c) Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,072

d) Minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,028

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 7,2%**
f) **Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 %**
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 2023, poz. 2442),
h) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom 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,
- przedmiotowa inwestycja położona jest na terenie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, 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,
- 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 Konserwatorem 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 w wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej 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. 1ustawy 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.6123.200.2026 z dnia 23.01.2026 r.

   – *Starosta płoński postanawia:*
   Uzgodnić pozytywnie, w zakresie ochrony gruntów rolnych, projekt decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego, polegającego na budowie budynku inwentarskiego o obsadzie do 9 DJP wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zlokalizowanego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków – obręb Mała Wieś Podborna, jednostka ewidencyjna Raciąż-Gmina – nr 249.
   Realizacja przedmiotowego zamierzenia budowlanego nie zmieni charakteru rolnego gruntów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
   Ponadto, zgodnie z art. 11 ust. 1 i 4 ww. ustawy przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nie będzie zachodziła konieczność wydania decyzji zezwalającej na wyłącznie 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.

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 warunkach zabudowy wygasa w przypadku zaistnienia okoliczności określonych w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
6. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu ora z nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
7. **Maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: 250 m^2,**
8. **Linie rozgraniczające teren inwestycji objętej wnioskiem** wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
9. **Decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.**

UZASANIENIE

Dnia 19 listopada 2025 r. (uzupełniony w dniu 16 stycznia 2026 r.) wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Raciąż w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku inwentarskiego o obsadzie do 9 DJP wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych na działce nr ewid.249, położonej w miejscowości Mała Wieś, obręb Mała Wieś Podborna, gmina Raciąż.

Ustalone strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania pismem z dnia 16 stycznia 2025 roku

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 – postanowienie znak: GG.6123.200.2026 z dnia 23 stycznia 2026r.,
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) 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
4) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Płońsku, ul. Sienkiewicza 7a, 09-100 Płońsk - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych
5) Zarządcą Dróg Gminnych – Wójtem Gminy Raciąż, ul. Kilińskiego 2, 09-140 Raciąż – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi gminnej

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.).

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy została wydana w nieprzekraczalnym terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie, w związku z art. 51, ust. 2c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130).

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom. Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Wygaśnięcie decyzji nastąpi zgodnie z art. 65 ust. 1 oraz art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku:

-uzyskania zezwolenia na budowę przez innego wnioskodawcę,

-wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,

- po upływie 5 lat od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się prawomocna.

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).

URZĄD GMINY W RACIĄŻU

Z up. WÓJTA
Stan
inż. Anna Staficzak
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. Wnioskodawca:

2. Strony postępowania
   - wg wykazu w aktach sprawy
3. aa.

RRG.6730.449.2025.IO

Załącznik nr 2

do decyzji nr **449.2025**

warunkach zabudowy z dnia 14 kwietnia 2026r.

Z up. WÓJTA
Stańczak
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 17 stycznia 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 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 budynku inwentarskiego o obsadzie do 9 DJP wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,*** 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:

- nie spełnia definicji inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 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 2 ww. ustawy, sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

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 warunkach zabudowy.

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

- wnioskowany pod zabudowę teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne **(grunty pozostaną w użytkowaniu rolniczym)** o której mowa w art. 7 i art. 2 ust. 1 pkt 3 z ustawy dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Co oznacza, że teren spełnia warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. - 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:

- teren inwestycji może znajdować się w zasięgu oddziaływania systemów drenarskich. W związku z powyższym inwestor jest zobowiązany wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku uszkodzenia do jej przebudowy, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia - 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, 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. Maksymalny teren podlegający przekształceniu wynosi: **250 m^2.**

- 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:

- inwestycja nie obejmuje realizacji przyłączy do sieci wodociągowej, które zdefiniowane są w ww. ustawie, jako: przyłącze wodociągowe – odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym;

- inwestycja nie obejmuje budowy sieci wodociągowej i/lub kanalizacyjną, które zdefiniowane są, w ww. ustawie, jako przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego;

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

- Inwestycja może obejmować budowę sieci rozumianej jako budowa wewnętrznej sieci elektroenergetycznej - połączenie instalacji z siecią zewnętrzną (za pomocą wewnętrznej linii zasilającej – WLZ) – niskiego napięcia.

- 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 prywatną, na działce:

Lp.	Numer działki	Oznaczenie użytku gruntowego oraz powierzchnia [ha]	Właściciel/władający
1.	249, obręb Mała Wieś Podborna, gmina Raciąż	Br-RIIIb 0,14 RIIIb 0,20 RIVa 0,01	Własność prywatna

b) w granicach terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,

c). Na terenie inwestycji obowiązuje 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 warunkach zabudowy, 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 będzie realizowana przez czynnego rolnika gospodarującego na gruntach rolnych o łącznej powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstw w gminie (25,4328 ha) w związku z powyższym zgodnie z art. 61 ust. 4 u.p.z.p inwestycja nie wymaga potwierdzenia kontynuacji funkcji, co oznacza w konsekwencji brak wymogu określenia obszaru analizowanego i sporządzenia analizy w części graficznej oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

b) Inwestycja nie będzie realizowana na gruntach leśnych, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem „Ls".

c) Grunty, 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 realizacje 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.

Istniejące użytkowanie terenu:
- działka, na której przewiduje się realizację inwestycji jest zabudowana dwoma budynkami produkcyjnymi usługowymi i gospodarczymi dla rolnictwa o łącznej powierzchni zabudowy 433 m^2,
- planowana inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (zgodnie z oświadczeniem inwestora z dnia 16.01.2025 r. liczba DJP w gospodarstwie po wykonaniu przedmiotowej inwestycji nie będzie większa niż 39,5 DJP).

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.).

RRG.6730.449.2025.IO

Załącznik nr 3

do decyzji nr **449.2025**

warunkach zabudowy z dnia 14 kwietnia 2026r.

Z up. WÓJTA
Stan
inż. Anna Stańczak
Kierownik Referatu
Rolnictwa 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 - 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
/część tekstowa/

Analiza została przeprowadzona w dniu 17 stycznia 2026 r.

1. Dane inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	
Rodzaj inwestycji	Budowa budynku inwentarskiego o obsadzie do 9 DJP wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
Położenie inwestycji	Działka ewidencyjna nr **249**, obręb **Mała Wieś Podborna**, gmina Raciąż, powiat płoński, województwo mazowieckie – zgodnie z załącznikiem graficznym
Wnioskodawca	

2. Zabudowa działki sąsiedniej i analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)

Nie wymaga, zgodnie z art. 61 ust. 4 u.p.z.p przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Raciąż wynosi 9,2981 ha.

Wnioskodawca jest właścicielem gospodarstwa rolnego o pow. 25,4328 ha

3. Wyniki analizy – ustalenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)

Nie dotyczy – na podstawie art. 61 ust. 4 - Przepisów art. 61u st. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Funkcje oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono zgodnie z żądaniem wnioskodawcy.

- 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 2023, poz. 2442),

- 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	Działka objęta terenem inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej nr ewid. 239, obręb Mała Wieś Podborna.
Energia elektryczna	Nie dotyczy
Woda	Nie dotyczy
Ścieki	Płyta obornikowa
Zaopatrzenie w ciepło	Nie dotyczy
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.

Nie dotyczy, zgodnie z art. 61 ust. 4 u.p.z.p

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. 2 ust. 1 pkt 3, 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;
- jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony przyrody,

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 2024r., poz. 1130 ze zm.)

Skala: 1:1 000

Legenda:

- teren inwestycji (A-B-C-D-A)
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

Załącznik nr 1 - załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy
znak: RRG.6730.449.2025.IO z dnia 14 Oct 2026

z up. WÓJTA
Stan
inż. Anna Stańczak
Kierownik Referatu
Rolnictwa i Rozwoju Gospodarczego
(podpis)

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