

D E C Y Z J A nr 11.2026
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 2026 r., poz. 538 t.j. ze zm.), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r., poz. 1116), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589)

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.04.2026 r., zmienionego w dniu 15.06.2026 r., Energa-Operator S.A., ul. Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk, reprezentowaną przez pełnomocnika Pana Zbigniewa Zalegą, ul. Stępińska 53/19, 00-739 Warszawa (pełnomocnictwo nr 173/Z/2026)

- 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, Plac Tadeusza Kościuszki 5, 06-400 Ciechanów – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,

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 działek nr ewid. 40/4, 41/9, 41/10, 41/11 oraz 42/2, obręb Lipa, gmina Raciąż, dla inwestycji polegającej na: budowie sieci elektroenergetycznej nN wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi w miejscowości Lipa.

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 ład przestrzennego:

Inwestycja dotyczy budowy sieci elektroenergetycznej nN wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi w miejscowości Lipa, projektowana na części działek o nr ewid. 40/4, 41/9, 41/10, 41/11 oraz 42/2, obręb Lipa, gmina Raciąż (lokalizacja zgodnie z załącznikiem graficznym).

w ramach inwestycji planuje się m. in.:

- budowę sieci kablowej elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV – o maksymalnej długości 173,0 m,
- budowę złącz kablowo-pomiarowych,
- 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:

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, Zespole przyrodniczo-krajobrazowym Pólka-Raciąż oraz obszarze Natura 2000, 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 Rozporządzenia Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 września 2004 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Pólka-Raciąż", Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 września 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Raciąż, wraz z ich zmianami,
- 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,
- dopuszcza się realizację inwestycji liniowych w gruncie leśnym porośniętym drzewostanem metodą przewiertu sterowanego z zastrzeżeniem, że istniejący drzewostan nie zostanie uszkodzony,
- 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 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: GG.6123.1545.2026 z dnia 02.07.2026 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 kablowej elektroenergetycznej niskiego napięcia wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi, zlokalizowanego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków – obręb Lipa, jednostka ewidencyjna Raciąż-Gmina-nr 40/4, 41/9, 41/10, 41/11, 42/2.

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 ww. ustawy 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) 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 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku znak pisma: ZNSHP.9027.5.1574.2026 z dnia 03.07.2026 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 zamierzenia budowlanego polegającego na budowie sieci kablowej elektroenergetycznej nN wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi w miejscowości Lipa na części działek nr ewid. 40/4, 41/9, 41/10, 41/11, 42/2, gmina Raciąż

Uzasadnienie

Wójt Gminy Raciąż, pismem znak: RRG.6733.11.2026.IO z dnia 19 czerwca 2026 r. (dokumentacja wpłynęła do PSSE w Płońsku dnia 19.06.2026 RPW/6081/2026), zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku o uzgodnienie o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie sieci kablowej elektroenergetycznej nN wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi w miejscowości Lipa na części działek nr ewid. 40/4, 41/9, 41/10, 41/11, 42/2, gmina Raciąż.

Wnioskodawca: Energa-Operator S.A., ul. Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk reprezentowana przez pełnomocnika - Pana Zbigniewa Zalega, ul. Stępińska 53/19, 00-739 Warszawa.

Do wniosku przedłożono następujące dokumenty: projekt decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego polegającego na sieci kablowej elektroenergetycznej nN wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi w miejscowości Lipa na części działek nr ewid. 40/4, 41/9, 41/10, 41/11, 42/2, gmina Raciąż, sporządzonej przez mgr Bartosza Czarneckiego (nr świadectwa E-4449/144731), analizę warunków, zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynik analizy urbanistycznej opracowaną przez mgr Bartosza Czarneckiego (nr świadectwa E-4449/144731). graficzna część do projektu decyzji w formie mapy zasadniczej.

Z dokumentacji sprawy wynika, że inwestycja będzie polegać na sieci kablowej elektroenergetycznej nN wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi w miejscowości Lipa na części działek nr ewid. 40/4, 41/9, 41/10, 41/11, 42/2, gmina Raciąż.

W ramach inwestycji planuje się m. in.:

- budowę sieci kablowej elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV - o maksymalnej długości 173,0 m,*
- budowę złącz kablowo-pomiarowych,*

-projekt techniczny winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.

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

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

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024 r. poz. 1116) oraz zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. 2003 r. nr 164 poz. 1589).

Teren, na którym planuje się inwestycję znajduje się poza obszarem objętym obowiązkiem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Niniejsze uzgodnienie nie przesądza o dopuszczeniu do realizacji przedsięwzięcia zlokalizowanych na części działek nr ewid. 40/4, 41/9, 41/10, 41/11, 42/2 w miejscowości Lipa, gmina Raciąż, a jedynie wyraża stanowisko na temat istnienia inwestycji o proponowanej funkcji na wskazanym terenie - przy zachowaniu warunków zamieszczonych w projekcie decyzji o warunkach zabudowy znak: RRG.6733.11.2026.IO”.

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 27.04.2026 r. zmienionego w dniu 15.06.2026 r., Energa-Operator S.A., ul. Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Zbigniewa Zalega, ul. Stępińska 53/19, 00-739 Warszawa, wystąpił z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego inwestycji polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej nN wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi w miejscowości Lipa, projektowana na części działek o nr ewid. 40/4, 41/9, 41/10, 41/11 oraz 42/2, obręb Lipa, gmina Raciąż.

Ustalone strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania pismem z dnia 19 czerwca 2026 r. znak: RRG.6733.11.2026.IO oraz o zakończeniu postępowania pismem z dnia 20 lipca 2026 r. znak: RRG.6733.11.2026.IO. Ponadto obwieszczenia zostały zamieszczone na tablicy sołectwa Lipa, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Raciąż oraz Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Raciąż.

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.6123.1545.2026 z dnia 02.07.2026 r.
- 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 – postanowienie znak: ZNSHP.9027.5.1574.2026 z dnia 03.07.2026 r.
- 4) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie Wydział Terenowy I, Plac Tadeusza Kościuszki 5, 06-400 Ciechanów – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

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

Przedmiotowa inwestycja stanowi w rozumieniu art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2026r. poz. 399 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. 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).



[Handwritten signature in blue ink]
Z UP. WÓJTA
mgr Anna Dumińska - Kierska
SEKRETARZ GMINY

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.

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 **11.2026**
o ustaleniu lokalizacji inwestycji
celu publicznego z dnia 12.08.2026 r.

ZUP. WÓJTA
mgr Anna Dumalska-Kierska
SEKRETARZ GMINY

**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 18 czerwca 2026 r.

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

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

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

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z planowaną ***budową sieci elektroenergetycznej Nn wraz ze złączami kablowo-pomiarowymi w miejscowości Lipa*** 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 2026 r. poz. 399 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 rolnymi klas I-III i jest planowane na terenie obejmującym użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klas: RV oraz RVI, stąd grunty te nie wymagają uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych lub leśnych. Planowana inwestycja nie doprowadzi do zmiany przeznaczenia gruntów leśnych ani do wyłączenia gruntów z produkcji leśnej. Zgodnie z przedłożoną mapą zasadniczą, teren nie stanowi zadrzewienia.
- 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 znajduje na terenie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Zespole przyrodniczo-krajobrazowym Pólka-Raciąż oraz obszarze Natura 2000, 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 Rozporządzenia Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 września 2004 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Pólka-Raciąż", Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 września 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Raciąż, wraz z ich zmianami.
- 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 nie 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:

Lp.	Numer działki	Oznaczenie użytku gruntowego i powierzchnia [ha]	Właściciel/władający
1.	40/4, obręb Lipa, gmina Raciąż	RIVb 0,05 RV 0,24 RVI 0,07	Grunty osób fizycznych
2.	41/9, obręb Lipa, gmina Raciąż	Br-RVI 0,19 LsV 0,35 ŁV 0,88 ŁVI 0,61 N 0,11 PsV 0,52 RV 0,21 RVI 2,56 W-ŁV 0,01	Grunty osób fizycznych
3.	41/10, obręb Lipa, gmina Raciąż	RIVb 0,2533 RV 0,5612 RVI 0,1335	Grunty osób fizycznych
4.	41/11, obręb Lipa, gmina Raciąż	LsV 0,1853 RVI 0,1972	Grunty osób fizycznych
5.	42/2, obręb Lipa, gmina Raciąż	Br-RVI 0,22 LsV 0,3040 N 0,06 PsV 0,52 PsVI 0,25 RV 1,28 RVI 4,1093	Grunty osób fizycznych

- 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 w liniach rozgraniczających teren jest planowana do realizacji na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy RV oraz RVI.
- 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:

- j) - 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;
- k) - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
- l) - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Istniejące użytkowanie terenu:

- działki na których przewiduje się realizację inwestycji stanowią użytki rolne oraz droga gruntowa będąca własnością osób fizycznych.
- planowana inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Analizę opracował:

mgr Bartosz Czarnecki

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



Legenda:

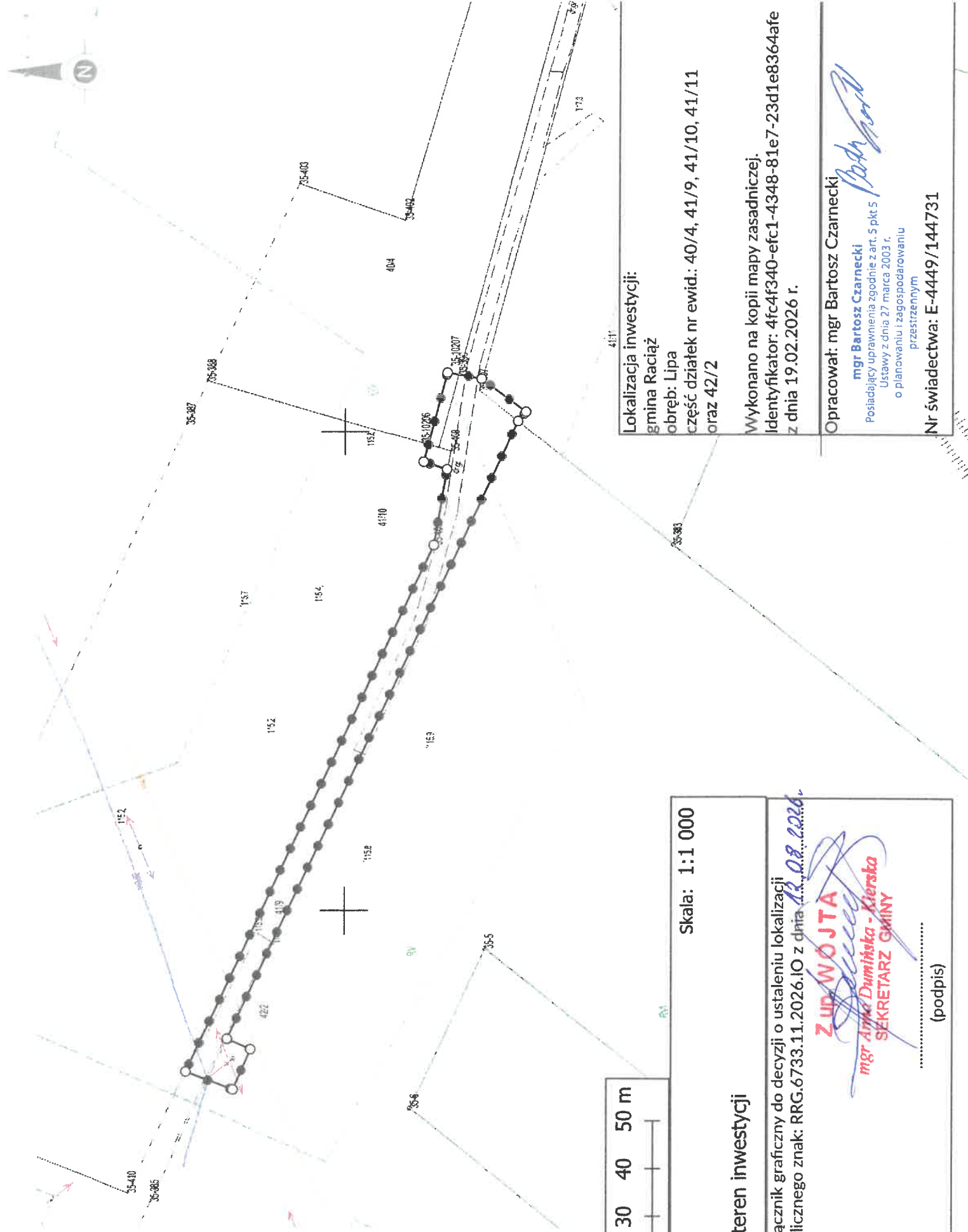
○●●●●●●●●●● teren inwestycji

Skala: 1:1 000

Załącznik nr 1 - załącznik graficzny do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak: RRG.6733.11.2026.IO z dnia 12.08.2026.

Z UP. WOJTA
mgr Anna Duminińska - Kiersta
SEKRETARZ GMINY

.....
(podpis)



Lokalizacja inwestycji:

gmina Raciąż

obręb: Lipa

część działek nr ewid.: 40/4, 41/9, 41/10, 41/11

oraz 42/2

Wykonano na kopii mapy zasadniczej.

Identyfikator: 4fc4f340-efc1-4348-81e7-23d1e8364afe
z dnia 19.02.2026 r.

Opracował: mgr Bartosz Czarnecki

mgr Bartosz Czarnecki

Posiadający uprawnienia zgodnie z art. 5 pkt 5
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym

Nr świadectwa: E-4449/144731

