

RRG.6733.16.2026.IO

D E C Y Z J A nr 16.2026
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r., 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 12.07.2026 r. (data wpływu 13.07.2026 r.) T-Mobile Polska S.A., ul. Marynarska 12, 02-674 Warszawa, reprezentowaną przez pełnomocnika Pana Michała Króla, ul. Banderii 4/107, 01-164 Warszawa (pełnomocnictwo nr 214/04/26 z dnia 09.04.2026 r.)

- 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,
- 5) Zarządcą Dróg Gminnych – Wójtem Gminy Raciąż, ul. Kilińskiego 2, 09-140 Raciąż – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi gminnej,
- 6) Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Szefem Mazowieckiego Ośrodka Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, ul. Dymińska 13, 00-909 Warszawa

U S T A L A M

Spółce T-Mobile Polska S.A., ul. Marynarska 12, 02-674 Warszawa lokalizację inwestycji celu publicznego, szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na części działki nr ewid. 177/1, obręb Kraszewo Czubaki, gmina Raciąż (oznaczonej na załączniku graficznym literami A-B-C-D-A), dla inwestycji polegającej na: budowie telekomunikacyjnego obiektu budowlanego T-Mobile Polska nr 69185 – wieży antenowej wraz z instalacją radiokomunikacyjną, instalacją zasilającą i niezbędną infrastrukturą techniczną.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (inwestycja celu publicznego z zakresu łączności publicznej).

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy:

- budowa wolnostojącej wieży antenowej, w skład której wchodzi: wieża antenowa, ogrodzenie terenu oraz niezbędna infrastruktura techniczna i towarzysząca.

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

Inwestycja dotyczy budowy wolnostojącej wieży antenowej T-Mobile Polska S.A. o wysokości maksymalnej 52,0 m n.p.t. z instalacją radiokomunikacyjną T-Mobile Polska S.A. o nr 69185 w miejscowości Kraszewo-Czubaki, gmina Raciąż, powiat płoński, część działki nr 177/1, identyfikator działki 142010_2.0028.177/1 (lokalizacja zgodnie z załącznikiem graficznym).

w ramach inwestycji planuje się m. in.:

- budowę wieży telekomunikacyjnej konstrukcji kratowej o wysokości do 52,0 m i powierzchni zabudowy do 300,0 m².

Montaż systemu radiokomunikacyjnego sieci T-Mobile Polska S.A., składającego się z:

- anten sektorowych, anten radiolinii
- instalacji zasilającej,
- ramy z szafami i urządzeniami technicznymi,
- ogrodzenia,
- szafy technicznej u podstawy wieży,
- drogi dojazdowej o szerokości 3 m,
- zasilania stacji (zgodnie z warunkami gestora sieci).

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

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

- a) linia zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1
- b) projektowana inwestycja winna się mieścić w liniach rozgraniczających teren inwestycji, określonym na załączniku graficznym nr 1
- c) powierzchnia podlegająca przekształceniu: do 300,00 m²
- d) wszystkie obiekty mogące stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, podlegają zgłoszeniu do szefa organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym (Ministra Obrony Narodowej) oraz Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego nie później niż 2 miesiące przed dniem osiągnięcia przez obiekt budowlany wysokości 50,0 m powyżej poziomu otaczającego terenu, w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia oznakowania przeszkodowego.
- e) projekt techniczny winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.
- f) współrzędne geograficzne środka wieży: N: 5853958.1, E: 7435941.2 (EPSG:2178)

Dla inwestycji polegającej na budowie wieży telekomunikacyjnej 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,
- planowana inwestycja położona jest na obszarze 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,
- 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,
- prognozowane pola elektromagnetyczne o wartościach przekraczających dopuszczalne wystąpią wyłącznie poza miejscami dostępnymi dla ludności – zgodnie ze sporządzoną analizą rozkładu pól elektromagnetycznych z dnia 12.07.2026 r. przez inż. Michała Króla.
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

3.3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 795 ze zm.).
- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,
- zobowiązuje się inwestora do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 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 oraz zgodnie z prawem budowlanym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 524 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.
- zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci (warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nr P/26/043351 z dnia 18.06.2026 r.).

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.6123.1981.2026 z dnia 07.08.2026 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 telekomunikacyjnego obiektu budowlanego T-Mobile Polska nr 69185 wieży antenowej wraz z instalacją radiokomunikacyjną, instalacją zasilającą i niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków – obręb Kraszewo Czubaki, jednostka ewidencyjna Raciąż -Gmina -nr 177/1.

Uzasadnienie.

Na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych jest starosta. Przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy V pochodzenia mineralnego dla realizacji przedmiotowej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ponadto, zgodnie z art. 11 ust. 1 i 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nie będzie zachodziła konieczność wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.”

- 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.

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.

- 5) 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.

- 6) Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z właściwym organem wojskowym pod względem obiektów mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych,

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 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: do 300,0 m²**

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

UZASADNIENIE

Dnia 13.07.2026 r. spółka T-Mobile Polska S.A., ul. Marynarska 12, 02-674 Warszawa, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Michała Króla, ul. Banderii 4/107, 01-164 Warszawa, wystąpiła z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego inwestycji polegającej na budowie telekomunikacyjnego obiektu budowlanego T-Mobile Polska nr 69185 – wieża antenowa wraz z instalacją radiokomunikacyjną, instalacją zasilającą i niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Kraszewo Czubaki, gmina Raciąż, powiat płoński, część działki nr 177/1, identyfikator działki 142010_2.0028.177/1

Ustalone strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania pismem z dnia 22.07.2026 r., znak: RRG.6733.16.2026.IO oraz o zakończeniu postępowania dowodowego pismem z dnia 08.09.2026 r., znak: RRG.6733.16.2026.IO. Ponadto obwieszczenia zostały zamieszczone na tablicy sołeckiej sołectwa Kraszewo-Czubaki, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Raciąż oraz Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Raciąż.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w art. 6 stwierdza, że celem publicznym jest między innymi budowa, utrzymanie oraz wykonywanie robót budowlanych w zakresie urządzeń łączności publicznej. Pojęcie łączności publicznej opisano w tym samym akcie prawnym jako infrastrukturę telekomunikacyjną służącą zapewnieniu publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych. Inwestycja polegająca na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej jest inwestycją celu publicznego (między innymi wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2007 r. w sprawie II OSK 1506/06). 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.6123.1981.2026 z dnia 07.08.2026 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.
- 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.
- 5) Zarządcą Dróg Gminnych – Wójtem Gminy Raciąż, ul. Kilińskiego 2, 09-140 Raciąż – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi gminnej.
- 6) Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Szefem Mazowieckiego Ośrodka Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, ul. Dymińska 13, 00-909 Warszawa – w zakresie ochrony interesów obronności i bezpieczeństwa państwa.

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. Rzekkowska 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).

Radosław
Paczkowski
ki

Elektronicznie podpisany przez
Radosław Paczkowski
Data: 2025.10.02 08:56:43 +02'00'

Z up. Wójta
ZASTĘPCA WÓJTA
mgr Radosław Paczkowski

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. T-Mobile Polska S.A. (na adres pełnomocnika),
2. Strony postępowania – wg. wykazu stron postępowania w aktach sprawy,
3. A.a.

Załącznik nr 2
do decyzji nr **16.2026**
o ustaleniu lokalizacji inwestycji
celu publicznego z dnia 30.09.2026 r.

Z up. Wójta
ZASTĘPCA WÓJTA
mgr Radosław Paczkowski

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH 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 3 sierpnia 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.

Niniejsza analiza dotyczy planowanej *budowy telekomunikacyjnego obiektu budowlanego T-Mobile Polska nr 69185 – wieża antenowa wraz z instalacją radiokomunikacyjną, instalacją zasilającą i niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Kraszewo Czubaki, gmina Raciąż, powiat płoński, część działki nr 177/1, identyfikator działki 142010_2.0028.177/1*, na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w odniesieniu, do którego nie istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

W skład planowanej inwestycji wejdą m. in.:

- wieża antenowa o maksymalnej wysokości do 52 m n.p.t. (konstrukcji stalowej kratowej)

system radiokomunikacyjny sieci T-Mobile Polska składający się z:

- anten sektorowych, anten radiolinii
- instalacji zasilającej,
- ramy z szafami i urządzeniami technicznymi,
- ogrodzenia,
- szafy technicznej u podstawy wieży,
- drogi dojazdowej o szerokości 3 m,
- zasilania stacji (zgodnie z warunkami gestora sieci),

Ponadto inwestycja:

- spełnia definicję inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w rozumieniu art. 6 pkt 1 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 leśnymi oraz rolnymi klas I-III i jest planowane na terenie obejmującym użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klas: **RV** stąd grunty te nie wymagają uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych lub leśnych.

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

c) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne:

- planowana inwestycja nie może wpływać, na jakość wód i musi pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo, co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, ponadto inwestycja, powinna spełniać wymogi przepisów odrębnych.

- na terenie inwestycji nie występują udokumentowane zbiorniki wód podziemnych.

d) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:

- na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę/ zgłoszenia przepisami wiodącymi są unormowania powyższej ustawy, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów oraz oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych.

e) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny:

- inwestor powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.

f) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:

- w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja jest położona 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: **300 m²**

- 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.
- planowana inwestycja będzie spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 6 maja 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobów sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, Dz.U. 2022 poz. 1121. Prognozowane pola elektromagnetyczne o wartościach przekraczających dopuszczalne wystąpią wyłącznie poza miejscami dostępnymi dla ludności (zgodnie ze sporządzoną analizą rozkładu pól elektromagnetycznych z dnia 12.07.2026 r. przez inż. Michała Króla).

g) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody:

- w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić o tym niezwłocznie właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Raciąż,

h) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- w przypadku dokonania, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Raciąż,
- na terenie inwestycji nie występuje żadna z form ochrony konserwatorskiej, jak również nie jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków.

i) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków:

- nie dotyczy

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

- teren nie znajduje się zasięgu linii elektroenergetycznej najwyższych napięć

k) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:

- teren inwestycji przylega bezpośrednio do drogi publicznej;
- lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz na innych terenach, powinna zapewniać racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie tych terenów zgodnie z ich dotychczasowym wykorzystaniem;
- umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, nie może naruszać elementów technicznych drogi oraz nie może przyczyniać się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi.

l) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach:

- gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w szczególności gospodarka odpadami nie może: powodować zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin lub zwierząt; powodować uciążliwości przez hałas lub zapach; wywoływać niekorzystnych skutków dla terenów wiejskich lub miejsc o szczególnym znaczeniu, w tym kulturowym i przyrodniczym;

- Wytwórca odpadów jest obowiązany do gospodarowania wytworzonymi przez siebie odpadami.

m) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach:

- wytwórcy odpadów komunalnych są obowiązani do selektywnego zbierania wytworzonych przez siebie odpadów komunalnych;

- właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości nieruchomości.

n) Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii:

- zamierzenie inwestycyjne nie należy do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii,

o) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego:

- nie dotyczy

p) Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku:

- nie dotyczy - prognozowane pola elektromagnetyczne o wartościach przekraczających dopuszczalne wystąpią wyłącznie poza miejscami dostępnymi dla ludności – zgodnie ze sporządzoną analizą rozkładu pól elektromagnetycznych z dnia 12.07.2026 przez inż. Michała Króla.

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 ewid. działki	Oznaczenie użytku gruntowego i powierzchnia [ha]	Właściciel/władający
1.	177/1, obręb Kraszewo Czubaki, gmina Raciąż	ŁV 0,9145 RV 1,5098 RVI 2,2843 W-ŁV 0,0241 W-RV 0,0008 W-RVI 0,0063	Własność osoby fizycznej

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

c) na terenie inwestycji obowiązują ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciąż, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/1/2002

Rady Gminy Raciąż z dnia 15 lutego 2002 r., zmienionego Uchwałą nr XVI/116/2008 Rady Gminy Raciąż z dnia 25 kwietnia 2008 r., natomiast nie stanowi podstawy do wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdyż nie jest aktem prawa miejscowego i nie określa przeznaczenia terenów w sposób wiążący dla inwestorów.

- d) Gmina Raciąż na dzień sporządzania niniejszej analizy nie uchwaliła Planu Ogólnego.

Stan FAKTYCZNY

- a) Inwestycja jest planowana do realizacji na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy RV.
- b) Inwestycja nie będzie realizowana na gruntach leśnych, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem „Ls”.
- c) Grunty rolne stanowiące użytki rolne, na których planowana jest inwestycja, nie są położone w granicach administracyjnych miast.
- d) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest położony w granicach terenu górniczego;
- e) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
- f) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony przyrody;
- g) Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
- h) Teren nie jest zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
- i) W granicach przedmiotowej działki ewidencyjnej nie znajduje się stanowisko archeologiczne.

Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- 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:

- działka o nr ewid. 177/1 obręb Kraszewo Czubaki na części, której przewiduje się realizację inwestycji nie jest zabudowana i stanowi grunt rolny,
- planowana inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

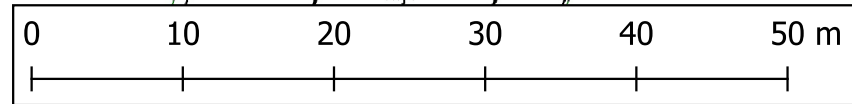
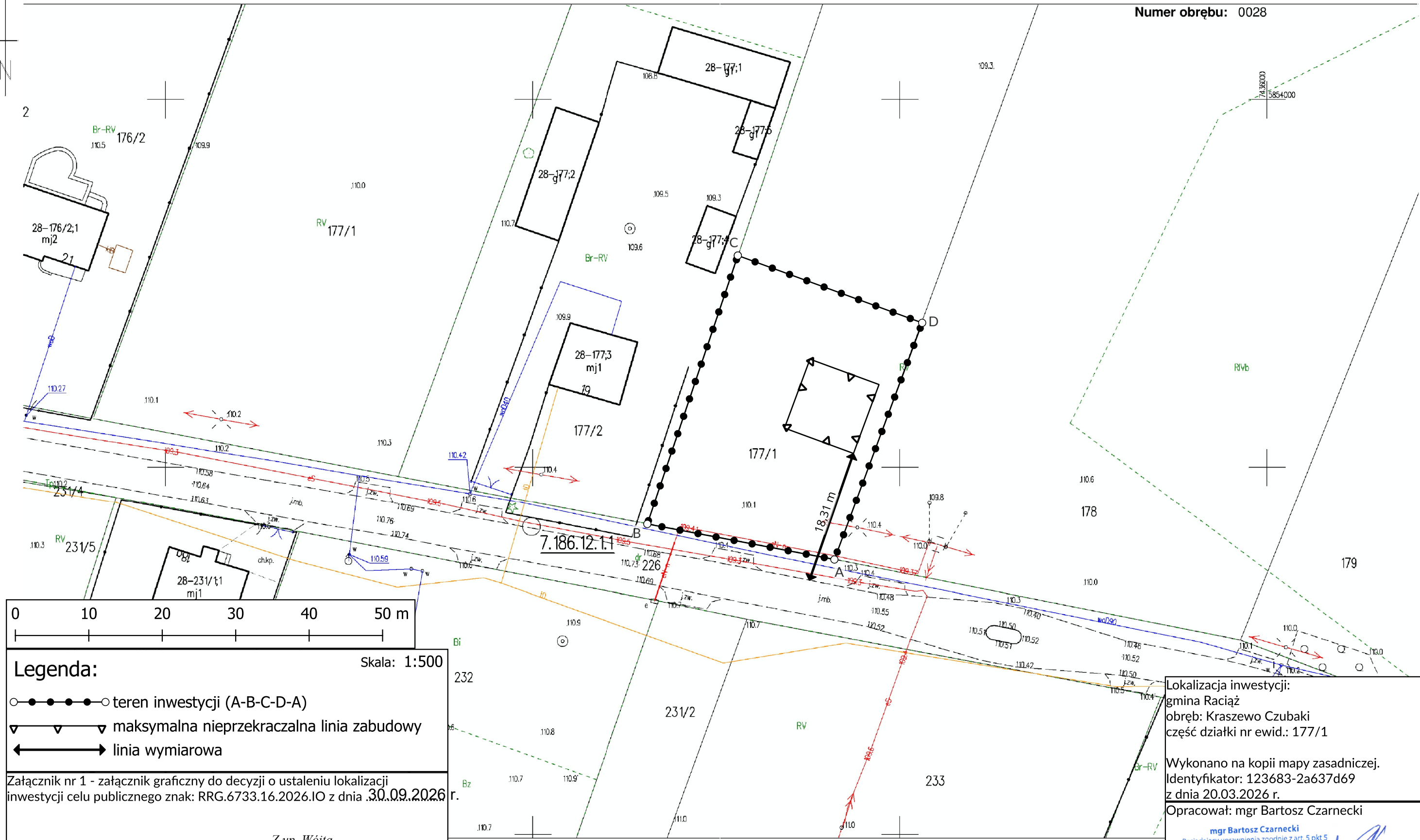
Analizę opracował:

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 2026 r., poz. 538 ze zm.)

Mapa zasadnicza
Skala 1:500

Województwo: mazowieckie
Powiat: płoński
Jednostka ewidencyjna: RACIĄŻ-gm
Identyfikator jednostki: 1420102
Obręb: KRASZEWO CZUBAKI
Numer obrębu: 0028



Legenda:

- o—•••••o teren inwestycji (A-B-C-D-A)
- ▼—▼—▼ maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- ↔ linia wymiarowa

Załącznik nr 1 - załącznik graficzny do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak: RRG.6733.16.2026.IO z dnia 30.09.2026 r.

Z up. Wójta
ZASTĘPCA WÓJTA
mgr Radosław Paczkowski
.....
(podpis)

Lokalizacja inwestycji:
gmina Raciąż
obręb: Kraszewo Czubaki
część działki nr ewid.: 177/1

Wykonano na kopii mapy zasadniczej.
Identyfikator: 123683-2a637d69
z dnia 20.03.2026 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