

DECYZJA Nr 8.2025
odmawiająca ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 53 ust. 4, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 t.j. ze zm.) oraz art. 104 *Kodeksu Postępowania Administracyjnego* (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 t.j. ze zm.).

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 października 2025 r., złożonego przez Gminę Raciąż, ul. Kilińskiego 2, 09-140 Raciąż – reprezentowaną przez Wójta Gminy Raciąż mgr Zbigniewa Sadowskiego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie boiska sportowego na działce nr ewid. 44/6, położonej w miejscowości Koziebrody, obręb Koziebrody, gmina Raciąż.

- po przeprowadzeniu postępowania uzgadniającego z:

- 1) **Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Delegatura w Ciechanowie**, ul. Strażacka 6, 06-400 Ciechanów – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- 2) **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, ul. Sienkiewicza 7a, 09-100 Płońsk,
- 3) **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,
- 4) **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,
- 5) **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie Wydział Terenowy I**, Plac Kościuszki 5, 06-400 Ciechanów – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

o d m a w i a m u s t a l e n i a
w a r u n k ó w z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie boiska sportowego na działce nr ewid. 44/6, położonej w miejscowości Koziebrody, obręb Koziebrody, gmina Raciąż, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Przebieg postępowania:

Dnia 13 października 2025 r. Gmina Raciąż, ul. Kilińskiego 2, 09-140 Raciąż – reprezentowana przez Wójta Gminy Raciąż mgr Zbigniewa Sadowskiego wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Raciąż w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie boiska sportowego na działce nr ewid. 44/6, położonej w miejscowości Koziebrody, obręb Koziebrody, gmina Raciąż

Organ pismem znak: RRG.6733.8.2025.BC z dnia 21 października 2025 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, a także poinformował o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz składania wniosków i zastrzeżeń.

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

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego został poprzedzony następującymi uzgodnieniami:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych, w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Delegatura w Ciechanowie, ul. Strażacka 6, 06-400 Ciechanów – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

uzgodnienia pozytywne:

- postanowienie Starosty Płońskiego znak: GG.6123.1931.2025 z dnia 05.11.2025 r.,
- milcząca zgoda organu melioracji wodnych - Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie,
- postanowienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego znak: ZNSHP.9027.5.1902.2025 z dnia 13.11.2025 r.

uzgodnienia negatywne:

- postanowienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie, odmawiające uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy znak: DC.5151.328.2025.KL z dnia 14.11.2026 r.

Podczas merytorycznej oceny wniosku organ stwierdził, że:

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie decyzji o ustaleniu

lokalizacji inwestycji celu publicznego warunków zabudowy następuje w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.).

Materialno-prawną podstawę rozstrzygnięcia w rozpatrywanej sprawie stanowią przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

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

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 53 ust. 4 został przedłożony do uzgodnienia odpowiednim organom.

Wójt Gminy Raciąż, jako organ właściwy w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy jest związany w przedmiotowej sprawie z negatywnym postanowieniem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie, odmawiające uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy znak: DC.5151.328.2025.KL z dnia 14.11.2026 r.

W dniu 31 października 2025 r. do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie – delegatura w Ciechanowie, ul. Strażacka 6, 06-400 Ciechanów, wpłynęło pismo Wójta Gminy Raciąż, dotyczące uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla ww. inwestycji. W dniu 17 listopada 2025 r. wpłynęło do tut. urzędu postanowienie niezgodniające przedłożonego przez Wójta Gminy Raciąż projektu.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał postanowienie nr 358/DC/2025 z dnia 14 listopada 2025 r.

„POSTANAWIA nie uzgodnić przedstawionego projektu decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie boiska sportowego na części działki nr ewid. 44/6 położonej w miejscowości Koziebrody, obręb ewid. Koziebrody, gmina Raciąż.

UZASADNIENIE:

W dniu 31 października 2025 r. do tutejszego urzędu wpłynął wniosek złożony przez Urząd Gminy, 09-140 Raciąż, ul. Kilińskiego 2, woj. mazowieckie, pismem o nr RRG.6733.8.2025.BC, o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie boiska sportowego na części działki nr ewid. 44/6 położonej w miejscowości Koziebrody, obręb ewid. Koziebrody, gmina Raciąż.

Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru zabytków; wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa; uznanie za pomnik historii; utworzenie parku kulturowego; ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Planowana inwestycja realizowana będzie w granicach pozostałości parku w Koziebrodach, gm. Raciąż włączonego do wojewódzkiej ewidencji zabytków. W toku postępowania ustalono, że planowana inwestycja w części dotyczącej samego boiska sportowego nie spowoduje trwałej ingerencji w substancję zabytkową ani istotnej zmiany ekspozycji obiektu. Powierzchnia boiska stanowi element, który widoczny był już w ewidencji parkowej z 1985 roku, stanowi więc nawarstwienie, które nie spowodowało negatywnego wpływu w substancji zabytkowej i które

było widoczne w chwili włączenia przedmiotowego terenu parku do ewidencji zabytków. Natomiast planowana budowa trybun oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej stanowi znaczącą ingerencję w historyczny układ przestrzenny | krajobraz kulturowy zabytku. Wzniesienie trwałych, kubaturowych obiektów o nowoczesnej formie i materiałach koliduje z historycznym charakterem otoczenia, powodując zakłócenie kompozycji przestrzennej i widokowej obiektu zabytkowego.

W świetle art. 5 pkt 1 1 3 ustawy, ochrona zabytków i opieka nad nimi polega m.in. na zachowaniu zabytków w jak najlepszym stanie oraz zapewnieniu im właściwego kontekstu przestrzennego. Z kolei art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. c stanowi, iż ochronie podlega nie tylko sam zabytek nieruchomy, lecz również jego otoczenie, jeżeli jest ono istotne dla zachowania wartości zabytku.

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 4 pkt 2 ustawy, działania organów ochrony zabytków powinny uwzględniać potrzebę zapewnienia trwałego zachowania zabytków przy racjonalnym gospodarowaniu nimi. Oznacza to, że dopuszczalne są jedynie takie przekształcenia przestrzeni, które nie prowadzą do utraty autentyzmu, integralności i czytelności historycznego układu.

W niniejszej sprawie należy stwierdzić, że projektowane trybuny, ze względu na swoją skalę, kubaturę nowoczesny charakter, mogą doprowadzić do trwałego przekształcenia przestrzeni zabytkowej i naruszyć historyczne relacje przestrzenne, co pozostaje w sprzeczności z zasadami ochrony konserwatorskiej określonymi w art. 5 i art. 36 ustawy.

W rezultacie organ uznał, iż nie ma podstaw do wydania uzgodnienia w tym zakresie przedmiotowego terenu inwestycji w przedstawionym kształcie.

Jednocześnie wskazać należy, że realizacja boiska bez trybun i pozostałej infrastruktury kubaturowej może zostać uznana za dopuszczalną, o ile zostanie zachowany dotychczasowy charakter i sposób użytkowania terenu oraz nie dojdzie do trwałej ingerencji w zabytkową strukturę i ekspozycję obiektu.

Mając na uwadze powyższe ustalenia oraz treść art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego, organ odmówił wydania pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych w zakresie obejmującym budowę boiska sportowego wraz z trybunami, uznając, iż inwestycja w tym kształcie narusza wartości zabytkowe chronione ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Uwzględniając powyższe postanowiono jak w sentencji. ”

Podkreślić przede wszystkim należy, że uzgodnienie, o którym mowa w art. 53 ust. 4 pkt 2 u.p.z.p., jest taką formą współdziałania przy wydawaniu decyzji administracyjnej, która powoduje, że decyzja wydawana w postępowaniu głównym jest w swej treści kształtowana w tej samej mierze stanowiskiem organu współdziałającego, co przez organ wydający tę decyzję.

Oznacza to, że odmowa uzgodnienia decyzji przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (organ współdziałający) wyłącza możliwość wydania przez organ I instancji pozytywnej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Reasumując, sporządzony na wniosek inwestora projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla ww. inwestycji nie otrzymał kompletu wymaganych uzgodnień, wobec powyższego wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nie jest możliwe.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego Ciechanowie ul. Rzeczowska 6, 06-400 Ciechanów, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Raciąż w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona (każda ze stron) może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej (Wójta Gminy Raciąż), który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej (Wójtowi Gminy Raciąż) oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a Kpa).



Załącznik:

1. Załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Strony postępowania
- wg wykazu w aktach sprawy
2. A.a.

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

