

D E C Y Z J A nr 12.2025
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 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 03.12.2025 r. (data wpływu 03.12.2025 r.), uzupełniony w dniu 07.01.2026 r., Energa-Operator S.A., ul. Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk, reprezentowaną przez pełnomocnika Panią Ludmiłę Sarnecką, Al. Jana Pawła II 30, 09-410 Płock, reprezentującą firmę Bako Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku, Al. Jana Pawła II 30, 09-410 Płock (pełnomocnictwo nr 489/Z/2025)

- 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) Zarządcą Dróg Powiatowych – Dyrektorem Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku, ul. Płocka 101, 09-100 Płońsk – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej.

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. 94/3, 122/1, 123/2, 123/6, 150/1 oraz 155, obręb Gralewo, gmina Raciąż (oznaczonej na załączniku graficznym literami A-B-C-D-E-F-G-H-A), dla inwestycji polegającej na: budowie sieci elektroenergetycznej – linii kablowej nN 0,4 kV wraz ze złączem kablowo-pomiarowym.

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 – linii kablowej nN 0,4 kV wraz ze złączem kablowo-pomiarowym – obiekty infrastruktury technicznej**, projektowana na części działek o nr ewid. 94/3, 122/1, 123/2, 123/6, 150/1 oraz 155, obręb Gralewo, gmina Raciąż (lokalizacja zgodnie z załącznikiem graficznym).

w ramach inwestycji planuje się m. in.:

- budowę sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV – o maksymalnej długości 300 m,
- budowę złącza kablowo-pomiarowego,
- 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

Ponadto 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 nie jest położona na obszarach chronionych,
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Raciąż,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

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 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:

Znak: GG.6123.171.2026 z dnia 16.01.2026 r.

Starosta płoński postanawia:

- 1) uzgodnić pozytywnie, w zakresie ochrony gruntów rolnych, projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie sieci elektroenergetycznej linii kablowej niskiego napięcia wraz ze złączem kablowo-pomiarowym, zlokalizowanego na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków obręb Gralewo, jednostka ewidencyjna Raciąż-Gmina -nr nr 94/3, 122/1, 123/2, 123/6, 150/1.*
- 2) umorzyć postępowanie administracyjne w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie sieci elektroenergetycznej linii kablowej niskiego napięcia wraz ze złączem kablowo-pomiarowym, zlokalizowanego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków obręb Gralewo, jednostka ewidencyjna Raciąż-Gmina -nr 155.*

Realizacja przedmiotowego zamierzenia budowlanego nie zmieni charakteru rolnego gruntów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyn stało się bezprzedmiotowy organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części. W związku z powyższym umorzono postępowanie w części dotyczącej gruntów zabudowanych i zurbanizowanych oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków obręb Gralewo, jednostka ewidencyjna Raciąż-Gmina nr 155. Grunty zabudowane i zurbanizowane nie spełniają definicji gruntów rolnych w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych. Ponadto, zgodnie z art. 11 ust. 114 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.

- 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.

Zgodnie z Postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak pisma:
Znak: WC.ZPU.521.210.2026.KK z dnia 19.01.2026 r.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Ciechanowie postanawia:

uzgodnić w zakresie melioracji wodnych warunki zabudowy określone w projekcie decyzji Wójta Gminy Raciąż dla przedmiotowej inwestycji.

Niniejsze postanowienie dotyczy uzgodnień wymaganych przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie melioracji wodnych dla gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne. Działki o nr ew.: 94/3, 122/1, 123/2, 123/6, 150/1, obręb Gralewo, gmina Raciąż będące przedmiotem uzgadnianego projektu decyzji wykorzystywane są na cele rolne i figurują w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez Wody Polskie na podstawie art. 196 ust. 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.), zwanej dalej „Prawo wodne”.

Na przedmiotowych działkach zostały wykonane w 1982 r. urządzenia melioracji wodnych w ramach zadania inwestycyjnego „Szpask” Dbając o prawidłowe funkcjonowanie urządzeń

melioracyjnych, należy zastosować rozwiązania projektowe nie powodujące pogorszenia warunków ich funkcjonowania.

Działka o nr ew. 155, obręb Gralewo, gmina Raciąż - stanowi drogę i nie podlega uzgodnieniu w trybie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w zakresie melioracji wodnych ze względu na fakt, że nie są one wykorzystywane na cele rolne i leśne.

W związku z art. 196 ust. 15 Prawa wodnego w przypadku dokonania zmian w systemie drenarskim, należy 1 egzemplarz dokumentacji powykonawczej przekazać do Zarządu Zlewni w Ciechanowie.

W myśl art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3 podpunkt a oraz art. 17 ust. 1 pkt 4 Prawa wodnego, na odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Art. 192 Prawa wodnego zabrania niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych, wykonywania w ich pobliżu robót oraz innych czynności, które mogą powodować osiadanie urządzeń lub ich części, osuwanie się gruntu, zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych.

- 3) Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zgodnie z Postanowieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku znak pisma: ZNSHP.9027.5.163.2026 z dnia 27.01.2026 r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku 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 elektroenergetycznej - linii kablowej nN 0,4 kV wraz ze złączem kablowo pomiarowym w miejscowości Gralewo, gmina Raciąż -na części dz. nr ewid. 94/3, 122/1 123/2, 123/6 150/1 oraz 155

- 4) Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z Zarządcą drogi powiatowej dla obszaru wskazanego do lokalizacji inwestycji, a przylegającego do drogi powiatowej.

Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Powiatowego Zarządu Dróg, działającego z upoważnienia Zarządu Powiatu Płońskiego, znak: DT.6730.1.17.2026 z dnia 26.01.2026 r. - Postanowienie Nr 17/2026

– Zarząd Powiatu Płońskiego postanawia:

Uzgodnić przedłożony przez Wójta Gminy Raciąż projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla w/w przedsięwzięcia w zakresie drogi powiatowej nr 6912W Góra-Dobrska-Gralewo (dz. nr ew. 155) zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1..

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.

UZASANIENIE

Dnia 03.12.2025 r. (data wpływu 03.12.2025 r.), uzupełniony w dniu 07.01.2026 r., Energa-Operator S.A., ul. Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk, reprezentowana przez pełnomocnika Panią Ludmiłę Sarnecką, Al. Jana Pawła II 30, 09-410 Płock, reprezentującą firmę Bako Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku, Al. Jana Pawła II 30, 09-410 Płock wystąpiła z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego inwestycji polegającej budowie sieci elektroenergetycznej – linii kablowej nN 0,4 kV wraz ze złączem kablowo-pomiarowym na części działek nr ewid. 94/3, 122/1, 123/2, 123/6, 150/1 oraz 155, położonych w miejscowości Stare Gralewo, obręb Gralewo, gmina Raciąż.

Ustalone strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania zawiadomieniem z dnia 09.01.2026 r. oraz zostały powiadomione o zakończeniu postępowania zawiadomieniem z dnia 11.02.2026 r. Ponadto dokonano ogłoszenia ww. zawiadomień w trybie art. 49 k.p.a.

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,
- 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) Zarządcą Dróg Powiatowych – Dyrektorem Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku, ul. Płocka 101, 09-100 Płońsk – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej.

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.).

Przedmiotowa inwestycja stanowi w rozumieniu art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145 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. 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).

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

**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 10 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 sieci elektroenergetycznej – linii kablowej nN 0,4 kV wraz ze złączem kablowo-pomiarowym*, 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 2024r. poz. 1145 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, natomiast w części zlokalizowana jest na gruntach rolnych rolnymi klas I-III. Inwestycja planowana jest na terenie obejmującym użytki

rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klas: R IIIb, R IIIa, R IVb oraz gruntów oznaczonych jako Droga, Nieużytki.

- w zakresie ochrony gruntów rolnych: Teren inwestycji obejmuje w części grunty rolne klasy III. Inwestycja ma charakter liniowy. Na podstawie art. 4 pkt 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przebieg linii nad lub pod gruntami rolnymi nie stanowi ich wyłączenia z produkcji rolnej, gdyż nie powoduje zaprzestania ich rolniczego wykorzystania.

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:

- przedmiotowa inwestycja nie jest położona na terenie chronionego krajobrazu,
- 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 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

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 części działek:

Lp.	Numer działki	Oznaczenie użytku gruntowego	Właściciel/władający
1.	150/1, obręb Galewo, gmina Raciąż	PsIV 0,52 RIIIa 2,86 RIIIb 2,04 RIVa 1,53 RIVb 2,31 W-RIIIb 0,16	Własność prywatna
2.	155, obręb Galewo, gmina Raciąż	dr 1,77	Własność Skarbu Państwa
3.	94/3, obręb Galewo, gmina Raciąż	RIIIa 1,16 RIIIb 1,90 RIVa 0,21 RIVb 0,88 RV 1,36	Własność prywatna
4.	122/1, obręb Galewo, gmina Raciąż	Br-RIIIb 0,23 RIIIb 6,72 RIVa 0,62 RV 0,81 W-RIIIb 0,01	Własność prywatna
5.	123/6, obręb Galewo, gmina Raciąż	Br-RV 0,33 PsIII 0,72 RIIIb 3,94 RV 3,40	Własność prywatna
6.	123/2, obręb Galewo, gmina Raciąż	N 0,1426	Własność prywatna

- 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 R IIIb, R IIIa, R IVb oraz gruntów oznaczonych jako Droga, Nieużytki.
- 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 nie 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.

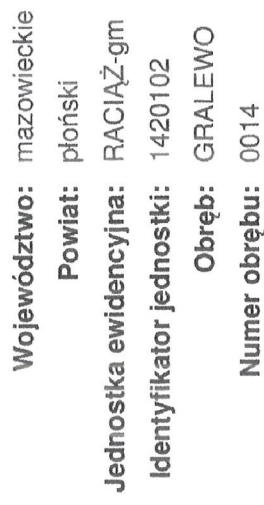
Istniejące użytkowanie terenu:

- część działki, na której przewiduje się realizację nie jest zabudowana,
- 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 2024r., poz. 1130 ze zm.).



- Załącznik nr 1 - załącznik graficzny do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znak: RRG.6733.12.2025.IO z dnia 11.03.2026.r.

.....(podpis)

ID weryfikacji: 114993-b6f09eec (na stronie: <https://plonski.geoportal2.pl/map/osrodek/weryfikacja.php>)
Dokument wygenerowany automatycznie dnia: 15.10.2025 r. Wniosek: GG.6642.4404.2025
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.