Obryte, dnia 7 października 2026 r.

WÓJT GMINY
OBRYTE

n1713
RPW/6045/2026 N
Data:2026-10-14

ZPŚ.6730.90.2026

DECYZJA Nr 180/2026
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4, pkt 2a, 6, 8, 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 (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691)

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24 czerwca 2026 r. złożonego przez Pana Romana Dudka, reprezentującego Nadleśnictwo Pułtusk, z siedzibą przy ul. Bartodziejskiej 50, 06-100 Pułtusk w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie miejsc postojowych pojazdów osobowych na działkach nr 2239, 2206/2, położonych w miejscowości Bartodzieje, obręb Bartodzieje, gmina Obryte

- po uzgodnieniu z:

1) **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym**, ul. 3-go Maja 20, 06-100 Pułtusk – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – milcząca zgoda na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538),
2) **Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych,** ul. Grochowska 278, 03-841 Warszawa – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów leśnych – postanowienie Nr 537/26 z dnia 31 sierpnia 2026 r., zn. spr.: ZW.224.5.8.2026.MO;
3) **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 – milcząca zgoda na podstawie art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538),

u s t a l a m

na wniosek Pana Romana Dudka, reprezentującego Nadleśnictwo Pułtusk, z siedzibą przy ul. Bartodziejskiej 50, 06-100 Pułtusk

w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie miejsc postojowych pojazdów osobowych na działkach nr 2239, 2206/2, położonych w miejscowości Bartodzieje, obręb Bartodzieje, gmina Obryte, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa miejsc postojowych pojazdów osobowych – obiekty infrastruktury drogowej.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
   a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
      - budowa 9 miejsc postojowych o maksymalnej powierzchni zabudowy – do 900,0 m^2,
      - maksymalna łączna szerokość projektowanych miejsc postojowych – do 14,0 m,
      - maksymalna łączna długość projektowanych miejsc postojowych – do 62,0 m,

- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu określonego w liniach rozgraniczających – do 35%,
- ograniczyć do minimum zabudowę terenu inwestycji pozostawiając co najmniej 30% powierzchni terenu określonego w liniach rozgraniczających jako powierzchni biologicznie czynnej,
- obiekt i jego lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 2022, poz. 1225 ze zm.),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko,
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- obowiązują ustalenia dla obszaru specjalnej ochrony (OSO) w sieci NATURA 2000 pn. „Puszcza Biała" PLB 140007 w szczególności zobowiązuje się Inwestora do przestrzegania zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatorem Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Obryte,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

- odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo po terenie własnych działek,
- sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna – nie dotyczy;

d) 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 cieplnej oraz ze środków łączności,
  - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicach działek, na których 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),
- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,
- zobowiązuje się inwestora do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.).

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 24 czerwca 2026 r. Pan Roman Dudek, reprezentujący Nadleśnictwo Pułtusk, z siedzibą przy ul. Bartodziejskiej 50, 06-100 Pułtusk, wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Obryte w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie miejsc postojowych pojazdów osobowych na działkach nr 2239, 2206/2, położonych w miejscowości Bartodzieje, obręb Bartodzieje, gmina Obryte.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

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.

Sporządzenie projektu decyzji powierza się 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.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego Ciechanowie ul. Rzeczkowska 6, 06-400 Ciechanów, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Obryte w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona (każda ze stron) może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej (Wójta Gminy Obryte), który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej (Wójtowi Gminy Obryte) oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a Kpa). Stronie przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

WÓJT GMINY OBRYTE

Z up. Wójta
Paweł Tyszkiewicz
Kierownik Referatu Zamówień Publicznych
Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska

Załączniki:

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,
   - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;
2) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;

Otrzymują:

1. Nadleśnictwo Pułtusk.
2. Strony postępowania.
3. a./a.

Urząd Gminy w Obrytem
07-215 Obryte 185
tel. 0-29 741 10 04

Załącznik tekstowy
do decyzji Nr: 180/2026

ANALIZA

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

1.Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obryte, uchwalonego Uchwałą Nr VII/54/2019 Rady Gminy Obryte z dnia 14 czerwca 2019 r., Wójt Gminy Obryte stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z tym, że planowana inwestycja wymaga spełnienia wymagań higienicznych i zdrowotnych, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem sanitarnym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w zw. z art. 5 ust. 1 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele leśne, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów leśnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja leży na terenie specjalnej ochrony (OSO) w sieci NATURA 2000 pn. „Puszcza Biała" PLB 140007, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

2.Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 2206/2 o powierzchni 3,00 ha stanowiącą lasy oraz działkę o numerze ewidencyjnym 2239 o łącznej powierzchni 27,90 ha stanowiącą lasy (pow. 27,58 ha), lasy klasy VI (pow. 0,32 ha). Rozpatrywana działka zlokalizowana jest w obrębie Bartodzieje, gmina Obryte.
Rozpatrywane nieruchomości nie są zabudowane. Działki stanowią własność Skarbu Państwa.

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 3 - 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W związku z tym, iż wniosek dotyczy budowy obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej ma zastosowanie art. 61 ust. 3 pkt 9, a mianowicie nie musi spełniać warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. **Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ inwestycja spełnia wymogi wymienione w art. 61 ust.1 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).**
   1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – nie dotyczy,
   2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – nie dotyczy,
   3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
   4) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2024 r, poz. 82),
   5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
   6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
      a) 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
      b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
      c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

2. Wnioski do projektu decyzji:
   1) dopuszcza się budowę 9 miejsc postojowych o maksymalnej powierzchni zabudowy – do 900,0 m^2,
   2) maksymalna łączna szerokość projektowanych miejsc postojowych – do 14,0 m,
   3) maksymalna łączna długość projektowanych miejsc postojowych – do 62,0 m,
   4) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
   5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu określonego w liniach rozgraniczających – do 35%,

6) ograniczyć do minimum zabudowę terenu inwestycji pozostawiając co najmniej 30% powierzchni terenu określonego w liniach rozgraniczających jako powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował mgr inż. Jacek Ostrowski posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

mgr inż. Jacek Ostrowski
Posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej

Z up. Wójta
Paweł Taszkiewicz
Kierownik Referatu Zamówień Publicznych Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska