Obryte, dnia 7 października 2026 r.

WÓJT GMINY
OBRYTE

ZPŚ.6730.91.2026

n1713
RPW/6044/2026 N
Data:2026-10-14

DECYZJA Nr 179/2026
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 przy ścieżce przyrodniczo-edukacyjnej „Nasz Las" na działkach nr 2197/1, 347/1, 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 538/26 z dnia 31 sierpnia 2026 r., zn. spr.: ZW.224.5.9.2026.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 przy ścieżce przyrodniczo-edukacyjnej „Nasz Las" na działkach nr 2197/1, 347/1, 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 7 miejsc postojowych o maksymalnej powierzchni zabudowy – do 280,0 m^2,
      - maksymalna łączna długość projektowanych miejsc postojowych – do 26,0 m,

- maksymalna łączna szerokość projektowanych miejsc postojowych – do 11,0 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu określonego w liniach rozgraniczających – do 30%,
- 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 przy ścieżce przyrodniczo-edukacyjnej „Nasz Las" na działkach nr 2197/1, 347/1, 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.

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 Tuszkiewicz
Kierownik Referatu Zamówień Publicznych
Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska