

Załuski, 24 września 2026 r.

RZP.6733.8.2026

Decyzja Nr 11/2026

o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, pkt 6, pkt 8, pkt 9, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku z 27 lipca 2026 roku Pana Kamila Koprowskiego, reprezentującego Gminę Załuski, ul. Gminna 17, 09-142 Załuski, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie bezobstugowego parku linowego na części działki ewid. nr 113 położonej w obrębie 0017 Słotwin, gmina Załuski

ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego

Dla:

Gminy Załuski

Rodzaj inwestycji:

Budowa bezobstugowego parku linowego.

Lokalizacja inwestycji:

na terenie części działki ewid. nr 113 położonej w obrębie 0017 Słotwin, gmina Załuski, określonych w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: budowa bezobstugowego parku linowego – zabudowa usługowa.

2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa bezobstugowego parku linowego,
- budowa urządzenia rekreacyjno-sportowe w kształcie sześciokąta stanowiącego urządzenie modułowe z przeszkodami oraz przeszkody linowe; m.in. , siodełka, zygzak, pętle mieszane, belki huśtające, gąsienica, drabina siatkowa, most wężowy, opony wiszące krzywo, wyspy linowe, pętle trawers podwójny, 2 liny,
- wykonanie pozostałej infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi planowanego zamierzenia budowlanego,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – ustala się w odległości 10,0 m od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg powiatowych, zgodnie z załącznikiem graficznym,

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego opracowaniem – nie ustala się,
- powierzchnia terenu objętego opracowaniem, jako powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
- projekt techniczny winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
- przy projektowaniu uwzględnić obecność sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony 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,
- obowiązują ustalenia dla **Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** (Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu),
 - planowany obszar inwestycji wynosi 0,337 ha,
- 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 Załuski,
- 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 własnym działki,

- obsługa komunikacyjna – bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
- należy zapewnić minimalnie cztery miejsca postojowe w granicach terenu objętego wnioskiem,
- uwzględnić przebieg sieci i obecność urządzeń infrastruktury technicznej;

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich: w zakresie 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 (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 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13).

3. Ustalenia wynikające z postanowień organów uzgadniających:

- a) zgodnie z art. 53, ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Płońsku, ul. Sienkiewicza 7a, 09-100 Płońsk.**

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku w terminie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zajął stanowiska

o uzgodnieniu projektu ww. decyzji, co uważa się za uzgodnienie dokonane (art. 53 ust. 5 i art. 53 ust. 5c)

- b) zgodnie z 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 melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – **Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Ciechanowie**, ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów

Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Ciechanowie w terminie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zajął stanowiska o uzgodnieniu projektu ww. decyzji, co uważa się za uzgodnienie dokonane (art. 53 ust. 5 i art. 53 ust. 5c)

- c) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja leży na terenie Krysko – Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, decyzja podlega uzgodnieniu – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – z **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie Wydział Terenowy I**, Plac T. Kościuszki 5, 06- 400 Ciechanów.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, Wydział Terenowy I w Ciechanowie w terminie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zajął stanowiska o uzgodnieniu projektu ww. decyzji, co uważa się za uzgodnienie dokonane (art. 53 ust. 5 i art. 53 ust. 5c).

- d) zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z **Powiatowym Zarządem Dróg w Płońsku**, dla obszaru wskazanego do lokalizacji inwestycji, a przylegającego do drogi powiatowej

Postanowienie Nr 228/2026, znak DT.6730.1.239.2026 z 11 sierpnia 2026 r.

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

5. Integralną część niniejszej decyzji stanowi:

- 1) załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000,
- 2) załącznik tekstowy:

- analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

6. Zgodnie z art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

UZASADNIENIE

W dniu 27 lipca 2026 roku Pan Kamil Koprowski, reprezentujący Gminę Zątuski, ul. Gminna 17, 09-142 Zątuski, wystąpił do Wójta Gminy Zątuski z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie bezobstugowego parku linowego na części działki ewid. nr 113 położonej w obrębie 0017 Słotwin, gmina Zątuski.

Teren objęty zamierzeniem inwestycyjnym położony jest na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z brzmieniem art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego przygotowała mgr inż. Agnieszka Kordalska-Klimiuk, posiadająca 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 lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. 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 w Ciechanowie, ul. Rzekkowska 6, 06-400 Ciechanów, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Zątuski w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. strony postępowania
3. a/a

Z up. WOJTA

Magdalena Swach-Gędzikowska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

Załącznik tekstowy

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 Załuski, uchwalonego uchwałą Nr 182/XXIX/2002 Rady Gminy w Załuskach z dnia 24 kwietnia 2002 r. w sprawie, Wójt Gminy Załuski stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, 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 decyzja podlegała uzgodnieniu właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja leży na terenie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji należy do obszaru przyległego do pasa drogowego decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją.

2. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę położoną w obrębie 0017 Słotwin, gm. Załuski o numerze ewidencyjnym:

- 113 o powierzchni 1,32 ha stanowiącej: Bi (pow. 0,18 ha), RIIIb (pow. 0,90 ha), RIVa (pow. 0,24 ha).

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotowała mgr inż. Agnieszka Kordalska-Klimiuk posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

WÓJT GMINY ZAŁUSKI
09-142 Załuski
pow. płoński, woj. Mazowieckie
tel.: 23 661-90-13

Z up. WÓJTA
Magdalena Swoboda-Goździkowska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego