BURMISTRZ MIĘDZYCHODU

Międzychód, 6 października 2026 r.

Nr sprawy:
RZP.6730.142.2025

D E C Y Z J A
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) zgodnie z Rozporządzeniem 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 2024 r., poz. 1116) oraz z rozporządzeniem 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z 03.07.2025 r., który złożyła:

Burmistrz Międzychodu

u s t a l a

na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy
działki oznaczonej nr ewid. 116/10,
w obrębie geodezyjnym Piłka, gmina Międzychód

dla inwestycji obejmującej:
budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej

1. W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której wynik stanowi załącznik do niniejszej decyzji, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3, art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla planowanej inwestycji, stanowiącej kontynuację funkcji istniejącej zabudowy, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:

   1.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) linia zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
   – 6 m od granic terenu z dz. 116/11,
   zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.).
   Należy zachować minimalne odległości budynków od granicy lasu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W przypadku lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż określono ww. rozporządzeniu należy uzyskać właściwe odstępstwo.
   b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,09;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,09;
d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,06;
e) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 5%,
f) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 12 m,
g) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m,
h) geometria dachu:
- kąt nachylenia: 25-45°,
- układ połaci dachowych: dachy strome,
- kierunek kalenicy: dowolny,

i) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70% terenu,
j) zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839, z 2023 r., poz. 1724) powierzchnia zabudowy, którą stanowi powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia (w tym tymczasowego w celu realizacji przedsięwzięcia) w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji nie przekroczy 0,5 ha - zgodnie z wnioskiem Inwestora powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia wyniesie maksymalnie 3003 m^2,
k) należy zachować minimalne odległości od infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

1.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839, z 2023 r., poz. 1724). Inwestycja winna uwzględnić warunki określone w decyzji Burmistrza Międzychodu znak: RIS.II.6220.4.2026 z 02.07.2026 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia – projekt decyzji o warunkach zabudowy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu,
b) zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670 z późn. zm.) organ rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie, o którym mowa wyżej nie występuje – projekt decyzji o warunkach zabudowy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu,
c) należy zachować i zgłosić napotkane podczas prac ziemnych obiekty archeologiczne do odpowiednich służb, stosownie do wymagań Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.),
d) inwestycja zlokalizowana jest w granicach Międzychodzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego przez Wojewodę Gorzowskiego na mocy rozporządzenia Nr 12 z dnia 24 listopada 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Nr 20, poz. 266) – projekt decyzji o warunkach zabudowy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu,
e) inwestycja zlokalizowana jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Notecka" ustanowionego Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. 2011 nr 25 poz. 133) – projekt decyzji o warunkach zabudowy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu.

1.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
a) sposób zaopatrzenia w wodę: na warunkach gestora sieci,
b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: na warunkach gestora sieci,
c) sposób zaopatrzenia w gaz: nie dotyczy,
d) sposób odprowadzania ścieków: do bezodpływowego zbiornika na ścieki lub przydomowej oczyszczalni ścieków,
e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: na własny teren nieutwardzony,
f) sposób gospodarowania odpadami: odbiór przez koncesjonowaną firmę,

g) dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej nr 229599P (działki nr: 116/6, 75), poprzez działkę 116/11,
h) minimalna liczba miejsc do parkowania: na terenie inwestycji minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,

1.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
a) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r., poz. 524 z późn. zm.),
b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

1.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: działka objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu i obszaru górniczego;

2. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii mapy zasadniczej stanowiącej integralną część decyzji.

3. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - projekt decyzji o warunkach zabudowy uzgodniono ze Starostą Międzychodzkim. W postanowieniu z dnia 20.10.2025 r. (data wpływu: 22.10.2025 r.) nr sprawy GN-gn.673.502.2025 Starosta Międzychodzki zapisał:
„Grunty przeznaczone na cele nierolnicze, tj. grunty, dla których ustalono inny niż rolniczy sposób użytkowania, podlegają wyłączeniu z produkcji rolnej.
Przez wyłączenie rozumie się rozpoczęcie innego niż rolnicze użytkowanie.
Wyłączenie z produkcji użytków rolnych klasy RV, RVI, ŁV, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego na cele nierolnicze może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie. W decyzji określa się obowiązki związane z wyłączeniem. Osoba, która uzyskała zezwolenie na wyłączenie gruntów z produkcji jest obowiązana uiścić należność i opłaty roczne.
Wyłączenie z produkcji użytków rolnych klasy RV, RVI, ŁV, wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego nie podlega opłatom.”.

4. Inne warunki:
- Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwym miejscowo rejonowym związkiem spółek wodnych. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.
- Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- Inwestycja winna uwzględniać przepisy dotyczące odległości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.) natomiast zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być stosowane tylko na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej.
- Projekt decyzji o warunkach zabudowy przekazano do uzgodnienia do Enea Operator Sp. z o.o. W piśmie z dnia 14.10.2025 r. (data wpływu: 17.10.2025 r.) nr sprawy ZIR/RR/BC/2025 Enea Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Gorzów Wielkopolski poinformował, iż przez teren działki nr 116/10 częściowo przebiega elektroenergetyczna linia napowietrzna SN-15 kV, dla której obowiązuje korytarz techniczny 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii). W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki

podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Obowiązuje także zakaz budowy obiektów i budynków mieszkalnych, w których przebywanie ludzi jest powyżej 8 godzin.

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 03.07.2025 r. wpłynął do tutejszego Urzędu wniosek w przedmiotowej sprawie. Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej pismem z dnia 08.07.2025 r. zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na terenie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 116/10, obręb Piłka, gmina Międzychód. W wyniku zawiadomienia stron postępowania, żadna ze stron nie wniosła pisemnie uwag i zastrzeżeń odnośnie planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządziła osoba spełniająca warunki art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-6 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 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,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony. Obszar analizowany wyznaczono w odległości 168 m od granic terenu objętego wnioskiem zgodnie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to odległość równa trzykrotnej szerokości frontowej granicy terenu (3 x 56 m). Rozszerzono obszar analizowany do 316 m w kierunku północnym. W analizie ujęto te działki, które wraz z budynkami znalazły się w wyznaczonym zasięgu. Dla wszystkich analizowanych nieruchomości uwzględniono powierzchnie zabudowy i wskaźniki zabudowy dla całych działek.

W sąsiedztwie planowanej inwestycji występuje zabudowa mieszkalna, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa usługowa – usług zdrowia lub opieki społeczne. Budynki usługowe zlokalizowane są w odległości od 10 m od frontowych granic posesji, natomiast zabudowa zagrodowa zlokalizowana jest w znacznej odległości od drogi publicznej (340 m) i dojazd do niej odbywa się poprzez drogi przechodzące przez tereny leśne. Średnia intensywność zabudowy to 0,57, a maksymalna 0,9. Średnia nadziemna intensywność zabudowy to 0,49 (minimalna 0,06, maksymalna 0,9). Średni udział powierzchni zabudowy wynosi 19%. Średnia szerokość elewacji frontowej to 29 m. Wysokość zabudowy kształtuje się na poziomie do 9 m dla zabudowy mieszkalnej do 12 m dla zabudowy usługowej. Występują dachy strome. Średni udział powierzchni biologicznie czynnej to 52%.

Inwestycja kontynuuje parametry sąsiedniej zabudowy, jednak przekracza wysokość zabudowy zlokalizowanej w badanym terenie.

Zgodnie z przepisami 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, możliwe jest ustalenie parametrów na innych zasadach jeżeli projektowana zabudowa nawiąże do gabarytów zabudowy w sąsiedztwie. Zatem dopuszczono wyznaczenie parametrów na zasadach odstępstw cytowanego rozporządzenia.

Jednak by zgodnie z zasadą „dobrego sąsiedztwa" inwestycja nawiązała do sytuowanej w sąsiedztwie zabudowy ograniczono wysokość zabudowy do maksymalnych parametrów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie. Wskazane ograniczenia zapewnią optymalne wpisanie nowej zabudowy w stan istniejący.

Zgodnie z tezą wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 lutego 2009 r. (IV SA/Wa 2581/2007) Organ ustalający warunki zabudowy jest związany wnioskiem inwestora, z tym że bezwzględnie związany jest rodzajem inwestycji wskazanej przez inwestora, natomiast nie jest bezwzględnie związany wskazanymi przez inwestora poszczególnymi parametrami technicznymi, opisującymi planowany obiekt budowlany. Inaczej rzecz ujmując granicę, do której organ jest związany wnioskiem inwestora, wyznacza przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych oraz funkcje jakie mają pełnić.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy. Inwestycja uzupełnia funkcję i parametry zabudowy z obszaru analizowanego.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony. Teren działki oznaczonej nr ewid. 116/10, obręb Piłka, gmina Międzychód, objęty przedmiotową decyzją o warunkach zabudowy, ma zapewniony dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej nr 229599P (działki nr: 116/6, 75), poprzez działkę 116/11.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony. Organ stwierdził, że projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Wnioskodawca dostarczył promesę wydaną przez Enea Operator sp. z o.o. RD4/ZR/MB/P066218/2025 numer ZD/20768/2025 z dnia 24.04.2025 r. informującą, że istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu działka rolna docelowo budowlana w miejscowości Piłka, dz. nr 116/10, z mocą przyłączeniową w wysokości 40 kW.

Wnioskodawca dostarczył promesę wydaną przez Miejską Spółkę Komunalną Aqualift Sp. z o.o. w Międzychodzie nr TWW/3286/25 z dnia 23.06.2025 r. zapewniającą dostawę wody do działki nr 116/10 w miejscowości Piłka z istniejących sieci po ich rozbudowie na koszt i staraniem Wnioskodawcy oraz informującą, że w miejscowości Piłka MSK Aqualift nie posiada sieci kanalizacyjnej. MSK Aqualift zapewnia odbiór ścieków dowożonych przez podmioty gospodarcze pojazdami asenizacyjnymi, które

posiadają koncesję na wywóz nieczystości płynnych w punkcie zlewnym na oczyszczalni ścieków przy ul. Muchocińskiej 7 w Międzychodzie.

Zgodnie z wnioskiem Inwestora ścieki odprowadzone będą do projektowanego bezodpływowego zbiornika na ścieki lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony. Teren działki oznaczonej nr ewid. 116/10, obręb Piłka, gmina Międzychód, objęty przedmiotową decyzją o ustalenie warunków zabudowy, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków udostępnioną przez Starostwo Powiatowe w Międzychodzie stanowi grunty rolne (RV, RVI, ŁV). Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony. Zamierzenie budowlane planowane do lokalizacji na terenie działki oznaczonej nr ewid. 116/10, obręb Piłka, gmina Międzychód, objęte przedmiotową decyzją o ustalenie warunków zabudowy, 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, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Dowiedziono, że inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnienia na podstawie art. 53 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a) do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzychodzie – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 4a) do Ministra Klimatu i Środowiska w odniesieniu do udokumentowanych:
  - złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
  - uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
  - kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5) do Marszałka Województwa Wielkopolskiego w odniesieniu do udokumentowanych:
  - złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne,
  - wód podziemnych,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5a) do Starosty Międzychodzkiego w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6) do Starosty Międzychodzkiego, oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne oraz melioracji wodnych,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8) do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9) do Burmistrza Międzychodu w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy przesłano do uzgodnienia do Enea Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Gorzów Wielkopolski.

Postanowieniem z dnia 14.10.2025 r. nr sprawy RZP.6730.142.2025 Burmistrz Międzychodu uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

Pismem z dnia 14.10.2025 r. (data wpływu: 17.10.2025 r.) nr sprawy ZIR/RR/BC/2025 Enea Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Gorzów Wielkopolski poinformował, iż przez teren działki nr 116/10 przebiega elektroenergetyczna linia napowietrzna SN-15 kV, dla której obowiązuje korytarz techniczny 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii). W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Obowiązuje także zakaz budowy obiektów i budynków mieszkalnych, w których przebywanie ludzi jest powyżej 8 godzin.

Powyższe zapisano w pkt 4 tiret czwarte niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

Postanowieniem z dnia 17.10.2025 r. (data wpływu: 20.10.2025 r.) nr sprawy ON-NS.9011.694.2025 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Międzychodzie uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, zastrzegając, iż inwestycja winna uwzględniać przepisy dotyczące odległości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, natomiast zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być stosowane tylko na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej.

Powyższe zapisano w pkt 4 tiret trzecie niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

Postanowieniem z dnia 20.10.2025 r. (data wpływu: 22.10.2025 r.) nr sprawy GN-gn.673.502.2025 Starosta Międzychodzki uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne.

Postanowieniem z dnia 24.10.2025 r. (data wpływu: 28.10.2025 r.) nr sprawy WPP-I.612.3083.2025.MC.1 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy ze względu na niedołączenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach do przesłanego projektu decyzji o warunkach zabudowy.

W ww. piśmie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu powołał się na § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

W związku z powyższym pismem z dnia 29.10.2025 r. wezwano Inwestora do uzupełnienia braków – decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Pismem z dnia 03.11.2025 r. Inwestor złożył wniosek o zawieszenie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy. W związku z powyższym postanowieniem z dnia 04.11.2025 r. Burmistrz Międzychodu zawiesił przedmiotowe postępowanie.

Pismem z dnia 03.08.2026 r. Inwestor uzupełnił wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy o decyzję Burmistrza Międzychodu z dnia 02.07.2026 r. nr sprawy RIS.II.6220.4.2026 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

Postanowieniem z dnia 05.08.2026 r. Burmistrz Międzychodu podjął przedmiotowe postępowanie.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy – uzupełniony o zapis w pkt. 1 ppkt. 1.2. lit a) - został ponownie przesłany do uzgodnienia na podstawie art. 53 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a) do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Międzychodzie – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8) do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane oraz na podstawie art. 53 ust. 5c ww. ustawy

niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji.

W związku z powyższym uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy:

- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Międzychodzie – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – ponowne uzgodnienie,
- z Ministrem Klimatu i Środowiska w odniesieniu do udokumentowanych:
  - złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
  - uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
  - kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji,
- z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego w odniesieniu do udokumentowanych:
  - złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne,
  - wód podziemnych,
- ze Starostą Międzychodzkim w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- z Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim w zakresie melioracji wodnych,
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – ponowne uzgodnienie,

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, na terenie działki oznaczonej nr ewid. 116/10, w obrębie geodezyjnym Piłka, gmina Międzychód, uważa się za dokonane.

Część graficzną decyzji o warunkach zabudowy oraz część graficzną analizy sporządzono na kopii mapy zasadniczej o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w skali 1:1000 zawierającej adnotację Starosty Międzychodzkiego z dnia 03.07.2025 r. nr sprawy PODGiK.6642.827.2025, poświadczającą zgodność kopii mapy zasadniczej z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego).

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz granicę opracowania oznaczono w części graficznej decyzji o warunkach zabudowy, w części graficznej analizy wykonanej do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W niniejszym postępowaniu rozstrzygnięto wyłącznie o potencjalnej lokalizacji wnioskowanej inwestycji. Podane wartości są wartościami maksymalnymi, które przy uwzględnieniu wymogów określonych w decyzji oraz przepisów prawa, mogą ulec zmniejszeniu. Konkretyzacja zapisów decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem prawa sąsiedzkiego, o którym mowa w art. 5 ust.1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, następuje na etapie postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia.

P O U C Z E N I E

Do budowy można przystąpić po dokonaniu zgłoszenia lub po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Właściwym organem do przyjęcia zgłoszenia oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę jest Starosta Międzychodzki.

Organ pierwszej instancji stwierdzi wygaszenie niniejszej decyzji, w przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy prawo do wniesienia odwołania w terminie 14 dni od dnia doręczenia

niniejszej decyzji. Odwołanie wnosi się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Międzychodu na adres: ul. Marszałka Piłsudskiego 2, 64-400 Międzychód.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Międzychodu (adres jw.) oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, a ponadto podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania.

Pouczenie o prawie do wniesienia żądania wymierzenie kary pieniężnej w przypadku niewydania przez Burmistrza Międzychodu decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji:

1) postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary,
2) żądanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, należy wnieść do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy tj. Burmistrza Międzychodu,
3) do terminu 90 dni nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r., poz. 1668) od dnia 9 grudnia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2026 r. bieg terminu, o którym mowa w akapicie powyżej do załatwienia sprawy nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

Integralną część decyzji stanowi część graficzna decyzji o warunkach zabudowy oraz ponumerowane i opieczętowane załączniki.

Projekt decyzji sporządził mgr Adrian Taratajcio

Załączniki:

- analiza wykonana do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa i część graficzna).

Otrzymują:

-

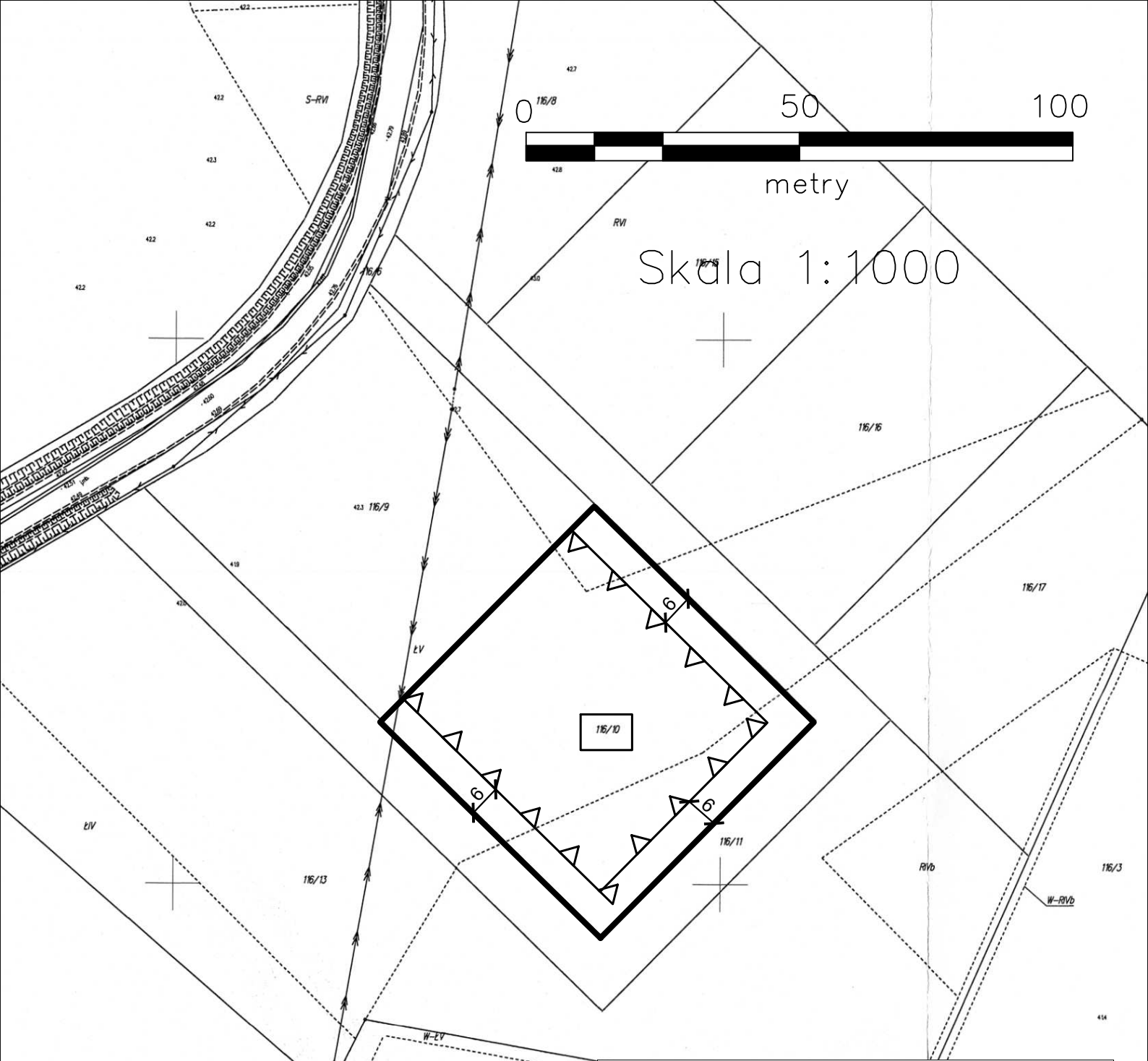
- a/a RZP.

Do wiadomości:

- Starosta Międzychodzki.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:
Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 2) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 z późn. zm.)

Sprawę prowadzi:
Marta Mamzer
Stanowisko ds. planowania przestrzennego
Referat Zarządzania Przestrzenią
tel.: 95 748 8100 wew. 312



Załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Nr RZP.6730.142.2025
Z dnia 2025

Numer ewidencyjny działki objętej wnioskiem

Linia rozgraniczająca teren inwestycji oraz granica powierzchni przeznaczonej do przekształcenia

Linie zabudowy nieprzekraczalne

6 Wymiar

Analiza opisowa
wykonana do decyzji o warunkach zabudowy
nr RZP.6730.142.2025 z dnia 6 października 2026 r.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
wykonana zgodnie z zgodnie z art. 61 ust. 5a. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem 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. 2024 poz. 1116), w związku z ustaleniem warunków zabudowy działki oznaczonej nr ewid. 116/10, w obrębie geodezyjnym Piłka, gmina Międzychód, dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącego.

1. Dla nowej zabudowy ustala się:
a) granice obszaru analizowanego:
Obszar analizowany wyznaczono w odległości 168 m od granic terenu objętego wnioskiem zgodnie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to odległość równa trzykrotnej szerokości frontowej granicy terenu (3 x 56 m). Rozszerzono obszar analizowany do 316 m w kierunku północnym. W analizie ujęto te działki, które wraz z budynkami znalazły się w wyznaczonym zasięgu. Dla wszystkich analizowanych nieruchomości uwzględniono powierzchnie zabudowy i wskaźniki zabudowy dla całych działek.

b) linie zabudowy:
Budynki usługowe zlokalizowane są w odległości od 10 m od frontowych granic posesji,
natomiast zabudowa zagrodowa zlokalizowana jest w znacznej odległości od drogi publicznej (340 m) i dojazd do niej odbywa się poprzez drogi przechodzące przez tereny leśne.

c) intensywność zabudowy:
Średnia intensywność zabudowy to 0,57, a maksymalna 0,90,
Średnia nadziemna intensywność zabudowy to 0,49 (minimalna 0,06, maksymalna 0,90).
d) udział powierzchni zabudowy:
Średni udział powierzchni zabudowy wynosi 19%.

e) szerokość elewacji frontowej:
Średnia szerokość elewacji frontowej to 29 m.

f) wysokość zabudowy:
Wysokość zabudowy kształtuje się na poziomie do 9 m dla zabudowy mieszkalnej do 12 m dla zabudowy usługowej.

g) geometria dachu:
Występują dachy strome.

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
Średni udział powierzchni biologicznie czynnej to 52%.

i) minimalna liczba miejsc do parkowania:
na terenie inwestycji minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny.

2. Kontynuacja funkcji:
W sąsiedztwie planowanej inwestycji występuje zabudowa mieszkalna, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa usługowa – usług zdrowia lub opieki społecznej.

Na obszarze analizy zlokalizowana jest nieruchomość działka nr 115/8, która objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Piłka Uchwała nr XII/105/2015 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 30 czerwca 2015 r. Plan dla przedmiotowej

nieruchomości ustala funkcję zabudowy usługowej – usług ochrony zdrowia lub opieki społecznej, minimalną intensywność zabudowy 0,1, maksymalną intensywność zabudowy 0,9, powierzchnię zabudowy nie większą niż 30%, wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, do 12 m do trzech kondygnacji teren biologicznie czynny 25%, kąt nachylenia połaci dachowej do 15°.

3. Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej nr 229599P (działki nr: 116/6, 75), poprzez działkę 116/11.

4. W zakresie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
a) sposób zaopatrzenia w wodę: na warunkach gestora sieci,
b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: na warunkach gestora sieci,
c) sposób zaopatrzenia w gaz: nie dotyczy,
d) sposób odprowadzania ścieków: do bezodpływowego zbiornika na ścieki lub przydomowej oczyszczalni ścieków,
e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: na własny teren nieutwardzony,
f) sposób gospodarowania odpadami: odbiór przez koncesjonowaną firmę,

5. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

6. Inwestycja zlokalizowana jest w granicach Międzychodzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego przez Wojewodę Gorzowskiego na mocy rozporządzenia Nr 12 z dnia 24 listopada 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Nr 20, poz. 266).

7. Inwestycja zlokalizowana jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Notecka" ustanowionego Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. 2011 nr 25 poz. 133).

8. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

9. Inwestycja nie znajduje się w obszarze:
- w stosunku do którego wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej,
- występowania stref kontrolowanych i bezpieczeństwa od gazociągu lub rurociągu.

Analizę sporządził mgr inż. Adrian Taratajcio

0 50 100
metry

Skala 1:1000

Obręb ewidencyjny: Piłka

Skala 1:1000

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA MIĘDZYCHODZKI

mapa zasadnicza
Nazwa materiału zasobu

PODGiK.6642.827. 2025
Identyfikator ewidencyjny materiału z zasobu

03.07.2025 r.
Data wykonania kopii

INSPEKTOR

Załącznik graficzny do analizy i wyników analizy wykonanych do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Nr RZP.6730.142.2025
z dnia 2025

- Numer ewidencyjny działki objętej wnioskiem
- Numery ewidencyjne działek objętych analizą
- Wymiary
- Linia rozgraniczająca teren inwestycji
- Granica obszaru objętego analizą