BURMISTRZ MIĘDZYCHODU

Międzychód, 3 listopada 2026 r.

Nr sprawy:
RZP.6730.11.2025

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 w związku z art. 61 ust. 3 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 27.01.2025 r., który złożył:

Zakład Utylizacji Odpadów CLEAN CITY sp. z o.o.

Burmistrz Międzychodu

u s t a l a

na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy
działki oznaczonej nr ewid. 15,
w obrębie geodezyjnym Mnichy, gmina Międzychód,

dla inwestycji obejmującej:
rozbudowę instalacji do biologicznego przetwarzania odpadów (kompostowni) wraz z infrastrukturą

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) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
      – 9,5 m od granicy terenu z dz. 14,
      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.),
   b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2,
   c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
   e) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 20%,

f) szerokość elewacji frontowej: dla nowego budynku biofiltra maksymalnie 10 m, dla budynku obsługi wagi maksymalnie 10 m, dla budynku portierni maksymalnie 10 m, dla budynku magazynowego na odpady maksymalnie 50 m, dla istniejącego budynku biofiltra po rozbudowie maksymalnie 10 m,
g) wysokość zabudowy: dla nowego budynku biofiltra maksymalnie 8 m, dla budynku obsługi wagi maksymalnie 8 m, dla budynku portierni maksymalnie 6 m, dla budynku magazynowego na odpady maksymalnie 15 m, dla istniejącego budynku biofiltra po rozbudowie maksymalnie 8 m, dla wiaty maksymalnie 14 m,
h) geometria dachu:
- kąt nachylenia: 0-12°,
- układ połaci dachowych: dachy płaskie,
- kierunek kalenicy: dowolny,
i) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20% terenu,
j) w ramach inwestycji dopuszcza się:
- zmianę sposobu użytkowania części budynku kompostowni (pomieszczenia gospodarczego) na tunel do przetwarzania odpadów kompostowni,
- budowę wiata na polepszacz,
- rozbudowę budynku biofiltra,
- budowę placu dojrzewania – powierzchnia magazynowa do 800 m²,
- budowę budynku magazynowego,
- budowę wagi samochodowej,
- budowę budynku portierni,
- budowę zbiorników na nieczystości płynne (5 szt.),
- budowę budynku obsługi wagi,
- budowę zbiornika na deszczówkę – 2 szt.,
- budowę naziemnych zbiorników do celów p.poż. o pojemności do 300 m³ każdy (2 szt.),
- budowę ziemnego zbiornika na wodę do celów p.poż. o pojemności do 1000 m³,
- budowę budynku biofiltra;

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: RKS.6220.18(2).2023 z 20.10.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
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. 690 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,
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.),

1.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
a) sposób zaopatrzenia w wodę: z istniejącego przyłącza,
b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: z istniejącego przyłącza,
c) sposób zaopatrzenia w gaz: nie dotyczy,
d) sposób odprowadzania ścieków: do bezodpływowego zbiornika na ścieki,
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 powiatowej nr 1726P (dz. nr 14) – istniejącymi zjazdami,
h) minimalna liczba miejsc do parkowania: na terenie inwestycji minimum dwa miejsca postojowe,

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.

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.

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

W dniu 27.01.2025 r. wpłynął do tutejszego Urzędu wniosek w przedmiotowej sprawie. Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej pismem z dnia 31.01.2025 r. zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku kompostowni o pomieszczenie gospodarcze, budowie dwóch zbiorników do celów p.poż. o pojemności do 300m^3 każdy, zmianie sposobu użytkowania części budynku kompostowni (pom. gospodarczego) na tunel do przetwarzania odpadów kompostowni, budowie wiaty na polepszacz, rozbudowie budynku biofiltra, budowie dwóch placów (dojrzewania i przygotowania odpadów), budowie hali magazynowej – przyjęcie odpadów biodegradowalnych, budowie wagi samochodowej, budowie budynku portierni, budowie pięciu zbiorników na nieczystości płynne, budowie budynku obsługi wagi, budowie dwóch zbiorników na deszczówkę, na terenie części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 15, obręb Mnichy, gmina Międzychód. W wyniku zawiadomienia stron postępowania, żadna ze stron nie wniosła pisemnie uwag i zastrzeżeń odnośnie planowanej inwestycji.

Decyzją z dnia 03.10.2024 r. nr sprawy RKS.6220.18.2023 Burmistrz Międzychodu ustalił środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie instalacji do biologicznego przetwarzania odpadów wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr 15, zlokalizowanej w obrębie ewidencyjnym Mnichy.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Poznaniu złożyła odwołanie od ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z powyższym decyzja Burmistrza Międzychodu z dnia 03.10.2024 r. nr sprawy RKS.6220.18.2023 ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie instalacji do biologicznego przetwarzania odpadów wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr 15, zlokalizowanej w obrębie ewidencyjnym Mnichy, na moment składania wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, nie była decyzją ostateczną.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 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 - wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o

warunkach zabudowy – wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jako, że rozpatrzenie sprawy przez tutejszy urząd i wydanie decyzji o warunkach zabudowy zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ, lub sąd, Burmistrz Międzychodu postanowieniem z dnia 03.02.2025 r. zawiesił przedmiotowe postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy, do czasu zakończenia postępowania przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu.

Pismem z dnia 08.04.2026 r. (data wpływu: 09.04.2026 r.) Inwestor złożył wniosek o podjęcie zawieszonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, oraz o korektę wniosku z dnia 27.01.2025 r. Do wniosku dołączono decyzję Burmistrza Międzychodu z dnia 20.10.2025 r. nr sprawy RKS.6220.18(2).2023 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie instalacji do biologicznego przetwarzania odpadów wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr 15, zlokalizowanej na terenie Zakładu Utylizacji Odpadów „CLEAN CITY" w miejscowości Mnichy, gmina Międzychód.

W związku z powyższym postanowieniem z dnia 13.04.2026 r. Burmistrz Międzychodu podjął postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Zawiadomieniem z dnia 13.04.2026 r. zawiadomiono strony postępowania o zmianie wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Wnioskowana zmiana dotyczyła zmiany nazwy oraz terenu inwestycji z: „rozbudowa budynku kompostowni o pomieszczenie gospodarcze, budowa dwóch zbiorników do celów p.poż. o pojemności do 300m^3 każdy, zmiana sposobu użytkowania części budynku kompostowni (pom. gospodarczego) na tunel do przetwarzania odpadów kompostowni, budowa wiaty na polepszacz, rozbudowa budynku biofiltra, budowa dwóch placów (dojrzewania i przygotowania odpadów), budowa hali magazynowej – przyjęcie odpadów biodegradowalnych, budowa wagi samochodowej, budowa budynku portierni, budowa pięciu zbiorników na nieczystości płynne, budowa budynku obsługi wagi, budowa dwóch zbiorników na deszczówkę, na terenie części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 15, obręb Mnichy, gmina Międzychód" na: „budowa dwóch naziemnych zbiorników do celów p.poż. o pojemności do 300m^3 każdy, zmiana sposobu użytkowania części budynku kompostowni (pom. gospodarczego) na tunel do przetwarzania odpadów kompostowni, budowa wiaty na polepszacz, rozbudowa budynku biofiltra, budowa placu dojrzewania, budowa hali magazynowej, budowa wagi samochodowej, budowa budynku portierni, budowa pięciu zbiorników na nieczystości płynne, budowa budynku obsługi wagi, budowa dwóch zbiorników na deszczówkę, budowa ziemnego zbiornika na wodę do celów p. poż. o pojemności do 1000 m^3, budowa budynku biofiltra, na terenie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 15, obręb Mnichy, gmina Międzychód".

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.

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.

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. 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.

W szczególności ustalono, że inwestycja obejmuje realizację instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2026 r., poz. 68 z późn. zm.).

Zatem stosownie do art. 61 ust 3. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się wymagań dobrego sąsiedztwa i dostępu do drogi publicznej, o których mowa w art. 61 ust. 1. pkt 1. i 2.

Odstąpiono od wyznaczania obszaru analizowanego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zagospodarowanie sąsiedztwa nie ma bezpośredniego wpływu na ustalenie wymagań dla nowej zabudowy w niniejszej sprawie. Dokonano jednak analizy stanu prawnego i faktycznego nieruchomości oraz cech urbanistycznych jej otoczenia.

Analiza stanu faktycznego wykazała, że w sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się tereny rolne, górnicze i produkcyjne.

Inwestor wnioskuje o rozbudowę instalacji do biologicznego przetwarzania odpadów (kompostowni) wraz z infrastrukturą.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony. Teren działki oznaczonej nr ewid. 15, obręb Mnichy, gmina Międzychód, objęty przedmiotową decyzją o warunkach zabudowy, ma zapewniony dostęp do drogi publicznej: do drogi powiatowej nr 1726P (dz. nr 14).

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/DB/E16.07.2024 numer ZD/12951/2024 z dnia 17.07.2024 r. informującą, że istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu budynek garażowy, park maszyn, dwa zbiorniki na wodę p.poż. waga do pojazdów, wiata, portiernia w miejscowości Mnichy, dz. nr 15, z mocą przyłączeniową w wysokości 240 kW.

Wnioskodawca dostarczył promesę wydaną przez Miejską Spółkę Komunalną Aqualift Sp. z o.o. w Międzychodzie nr TWW/3391/24 z dnia 22.07.2024 r. zapewniającą dostawę wody do działki nr 15 w obrębie Mnichy z istniejącego przyłącza wodociągowego oraz informującą, że w miejscowości Mnichy MSK Aqualift nie posiada sieci kanalizacji sanitarnej. 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.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony. Teren działki oznaczonej nr ewid. 15, obręb Mnichy, gmina Międzychód, objęty przedmiotową decyzją o ustalenie warunków zabudowy, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków udostępnioną przez Starostwo Powiatowe w Międzychodzie stanowi grunty zabudowane i zurbanizowane (K, Ba). 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. 15, obręb Mnichy, 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 9) do Zarządu Powiatu Międzychodzkiego w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

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

Postanowieniem z dnia 13.10.2026 r. (data wpływu: 16.10.2026 r.) nr sprawy KD.0722.101.2026 Zarząd Powiatu Międzychodzkiego uzgodnił projektu decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego pod warunkiem zmiany zapisu dot. obsługi komunikacyjnej z „drogi powiatowej nr 1726P (dz. nr 14)" na „do drogi powiatowej nr 1726P (dz. nr 14) - istniejącymi zjazdami".

Powyższe zmieniono w pkt. 1.3. lit. g) niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

Postanowieniem z dnia 14.10.2026 r. (data wpływu: 16.10.2026 r.) nr sprawy GN-gn.673.433.2026 Starosta Międzychodzki odstąpił od uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne.

W związku z powyższym uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy:
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Międzychodzie – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
- 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,

dla inwestycji polegającej na rozbudowie instalacji do biologicznego przetwarzania odpadów (kompostowni) wraz z infrastrukturą, na terenie działki oznaczonej nr ewid. 15, w obrębie geodezyjnym Mnichy, 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 29.01.2025 r. nr sprawy PODGiK.6642.103.2025, 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:

- Wnioskodawca,
- Strony postępowania wg. rozdzielnika w aktach sprawy,
- a/a RZP.

Do wiadomości:

- Starosta Międzychodzki.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:
Opłatę skarbową uiszczono w wysokości **598 zł** w dniu 27.01.2025 r. zgodnie z częścią I poz. 8 załącznika do 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

0 50 100

metry

Załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Nr RZP.6730.11.2025
Z dnia 2026

Numer ewidencyjny działki objętej wnioskiem

Linia rozgraniczająca teren inwestycji oraz granica powierzchni podlegającej przekształceniu

Linie zabudowy nieprzekraczalne

6 Wymiar

Analiza opisowa
wykonana do decyzji o warunkach zabudowy
nr RZP.6730.11.2025 z dnia 3 listopada 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. 15, w obrębie geodezyjnym Mnichy, gmina Międzychód, dla inwestycji obejmującej rozbudowę instalacji do biologicznego przetwarzania odpadów (kompostowni) wraz z infrastrukturą.

Ustalono, że inwestycja obejmuje realizację instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
Zatem stosownie do art. 61 ust 3. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się wymagań dobrego sąsiedztwa i dostępu do drogi publicznej, o których mowa w art. 61 ust. 1. pkt 1. i 2.

1. Dla nowej zabudowy ustala się:
a) granice obszaru analizowanego:
nie dotyczy

b) linie zabudowy:
nie dotyczy

c) intensywność zabudowy:
nie dotyczy

d) udział powierzchni zabudowy:
nie dotyczy

e) szerokość elewacji frontowej:
nie dotyczy

f) wysokość zabudowy:
nie dotyczy

g) geometria dachu:
nie dotyczy

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
nie dotyczy

i) minimalna liczba miejsc do parkowania:
nie dotyczy

2. Kontynuacja funkcji:
nie dotyczy

3. Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej: do drogi powiatowej dz. nr 14.

4. W zakresie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
a) sposób zaopatrzenia w wodę: z istniejącego przyłącza,
b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: z istniejącego przyłącza,

c) sposób zaopatrzenia w gaz: nie dotyczy,
d) sposób odprowadzania ścieków: do bezodpływowego zbiornika na ścieki,
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. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

7. 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

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

Nr RZP.6730.11.2025
z dnia 2026

Numer ewidencyjny działki objętej wnioskiem

Linia rozgraniczająca teren inwestycji