

**DECYZJA Nr 104/2026**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691),

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 kwietnia 2026 r. złożonego przez Pana Wojciecha Szała, reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Zbigniewa Olchę,
- 2) po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz analizy wynikającej z 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 (Dz. U. 2024 r. poz. 1116),

ustalam na rzecz  
Pana Wojciecha Szała

**warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz budynku gospodarczo-garażowego na terenie działki o nr ewid. 91/20 położonej w obrębie Mylin, gmina Chrzypsko Wielkie,

po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

**a) rodzaj inwestycji:**

budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz budynku gospodarczo-garażowego,

**b) linia zabudowy:**

nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym, przy realizacji inwestycji należy zachować odległość od istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

**c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:**

ustala się powierzchnię całkowitej zabudowy: 140,0 – 270,0 m<sup>2</sup>,

ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni przedmiotowego terenu – 50%,

**d) maksymalna intensywność zabudowy:**

ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,06,

**e) nadziemna intensywność zabudowy:**

ustala się nadziemną intensywność zabudowy: 0,02 – 0,06,

**f) szerokość elewacji frontowej:**

ustala się szerokość elewacji frontowej:

– budynek mieszkalny: 10,0 – 16,0 m,

– budynek gospodarczo-garażowy: 5,0 – 12,0 m,

**g) wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu:**

ustala się wysokość najwyższego punktu dachu:

- budynek mieszkalny: 5,0 – 9,50 m,
- budynek gospodarczo-garażowy: 4,0 – 7,0 m,

**h) geometria dachu:**

- budynek mieszkalny: dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45°,
- budynek gospodarczo-garażowy: dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45°,

**i) miejsca parkingowe:**

minimalna liczba miejsc postojowych 2 na każdy lokal mieszkalny, miejsca postojowe należy wyznaczyć w granicach terenu objętego inwestycją.

**2.2 Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- a) na terenie działki objętej decyzją zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy, m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.),
- c) inwestycja będzie realizowana na obszarze Natura 2000 OSO-PLB300015 "Puszcza Notecka" oraz w granicach Sierakowskiego Parku Krajobrazowego,
- d) inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) i nie znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.),
- e) w przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na kopalne szczątki roślin lub zwierząt należy niezwłocznie powiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a gdy nie jest to możliwe, Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie,
- f) prace ziemne oraz inne prace z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

**2.3 Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.) kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje podejrzenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie.

**2.4 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:**

- a) dostępność komunikacyjna – do drogi gminnej o nr ewid. działki 166 poprzez teren działki o nr ewid. 92/22 lub teren działki o nr ewid. 91/6 – projektowanym zjazdem,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza na warunkach określonych przez gestora sieci,
- c) zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza na warunkach określonych przez gestora sieci,
- d) odprowadzanie ścieków – do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo na teren działki lub na warunkach określonych przez zarządcę sieci do sieci kanalizacji deszczowej,
- f) odpady stałe – zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie Gminy Chrzypsko Wielkie,
- g) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować

i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## 2.5 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Planowaną inwestycję oraz sposób zagospodarowania działki należy projektować z uwzględnieniem art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) oraz przepisów szczególnych zapewniających ochronę interesów osób trzecich, a w szczególności z zapewnieniem ochrony:

a) przed pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. - ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,

c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

## 2.6 Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie podejmuje się ustaleń.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji: przedstawiono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

## 4. Inne warunki:

- wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; 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 i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

## UZASADNIENIE

W dniu 17 kwietnia 2026 r. Pan Wojciech Szała, reprezentowany przez pełnomocnika Pana Zbigniewa Olchę,, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz budynku gospodarczo-garażowego na terenie działki o nr ewid. 91/20 położonej w obrębie Mylin, gmina Chrzypsko Wielkie.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono pismem z dnia 6 maja 2026 r. strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Projekt decyzji został opracowany przez urbanistę Magdalenę Kalinowską wpisaną na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 4 Kpa o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji strony postępowania nie wniosły zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy, projekt decyzji został uzgodniony, na podstawie pkt 2a z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, na podstawie pkt. 5 z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, na podstawie pkt. 5a i 6 ze Starostwem Powiatowym w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i w zakresie ochrony gruntów rolnych, na podstawie pkt. 8 z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka” i Sierakowskiego Parku Krajobrazowego oraz na podstawie pkt. 9 z zarządcą drogi gminnej w zakresie dostępu do drogi publicznej.

Pismem z dnia 22 września 2026 r. organ poinformował strony, na podstawie art. 10 § 1 Kpa, o zakończonym postępowaniu administracyjnym, zebraniu materiału dowodowego oraz możliwości wypowiedzenia się. Strony nie wniosły pisemnie żadnych zastrzeżeń.

## W związku z powyższym organ zważył, co następuje:

Teren, na którym planowana jest zamierzona inwestycja, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na

budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Organ ustalił, iż teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze Natura 2000 OSO-PLB300015 "Puszcza Notecka" oraz w granicach Sierakowskiego Parku Krajobrazowego. Na działce nr 91/20 nie stwierdzono możliwości występowania zespołu stanowisk archeologicznych. Przedsięwzięcie w zakresie określonym we wniosku z dnia 17 kwietnia 2026 r. nie zostało objęte rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273), 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** – został spełniony. Inwestor wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo-garażowego na przedmiotowej działce. Zgodnie z przeprowadzoną analizą funkcji oraz cech zabudowy, teren objęty wnioskiem znajduje się w sąsiedztwie terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową. Budynki realizowane są z dachami pochyłymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 12 do 45° i płaskimi o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°, wysokości całkowitej do 9,50 m (budynki z dachami pochyłymi) oraz do 4,0 m (budynki z dachami płaskimi). Średnia wielkość powierzchni zabudowy wynosi 6,8%, zaś średnia szerokość elewacji frontowej 9,0 m. Planowane budynki o powierzchni całkowitej zabudowy 140,0 – 270,0 m<sup>2</sup> kontynuują parametry znajdujące się w analizowanym obszarze. Planowany budynek mieszkalny jednorodzinny o szerokości elewacji frontowej 10,0 – 16,0 m, kącie nachylenia połaci dachowych 20-45°, wysokości całkowitej 5,0 – 9,50 m oraz planowany budynek gospodarczo-garażowy o szerokości elewacji frontowej 5,0 – 12,0 m, kącie nachylenia połaci dachowych 12-45°, wysokości całkowitej 4,0 – 7,0 m, kontynuują parametry znajdujące się w analizowanym obszarze.

Uznano, że możliwe jest dopuszczenie w takim kontekście przestrzennym nowej inwestycji w powyższym zakresie. Obiekt kontynuujący parametry wielkości powierzchni zabudowy, wysokości, geometrii dachu, stanowi właściwie uzupełnienie zabudowy zlokalizowanej w analizowanym obszarze.

**Warunek art. 61 ust. 1 pkt. 2** – został spełniony, bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej o nr ewid. działki 166 poprzez teren działki o nr ewid. 92/22 lub teren działki o nr ewid. 91/6 projektowanym jazdem.

**Warunek art. 61 ust. 1 pkt. 3** – został spełniony. Organ stwierdził, że istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia. Istniejące i planowane uzbrojenie w energię elektryczną jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia. Istniejące i projektowane uzbrojenie w wodę jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego, nie ma możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, do czasu budowy sieci ścieki odprowadzać do projektowanego szczelnego zbiornika

• bezodpływowego.

**Warunek art. 61 ust. 1 pkt. 4** – został spełniony. Działkę nr 91/20 zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowią grunty RIVa, RIVb.

**Warunek art. 61 ust. 1 pkt. 5** – został spełniony. Organ stwierdził, że w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania żadne przepisy odrębne, które pozwoliłyby stwierdzić, że decyzja byłaby z nimi niezgodna – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**Warunek art. 61 ust. 1 pkt. 6** – został spełniony. Przedmiotowe zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt. 1 ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, nie znajduje się również w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, ani w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przeprowadzona przez uprawnioną osobę analiza, która stanowi dowód w sprawie, potwierdza że pozytywne rozpatrzenie wniosku jest możliwe.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę ww. fakty oraz dowody, na których organ się oparł znaleziono podstawę do pozytywnego rozpatrzenia wniosku i orzeczono jak w sentencji decyzji.

#### INFORMACJE

1. Opieczętowane załączniki stanowią integralną część decyzji.
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem ww. decyzji.
5. Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy może nastąpić, jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - dla terenu tego uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
6. Decyzja nie jest jednoznaczna pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do rozpoczęcia budowy.
7. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Międzychodzie.



**Wójt**  
*mgr inż. Edmund Ziólek*

## POUCZENIE

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, Al. Niepodległości 18, za pośrednictwem Wójta Gminy Chrzypsko Wielkie w terminie 14 dni od jej otrzymania.

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 (art. 127a § 1 i 2 Kpa). W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się z prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 Kpa).

### Załączniki:

- 1) Załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000
- 2) Załącznik nr 2 – wyniki „analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”
- 3) Załącznik nr 3 – załącznik graficzny do wyników „analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”.

### Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania w aktach sprawy
3. aa

Projekt decyzji opracowała:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383